

VOLLEBEKK

Vollebekkveien 4F

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 950 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

84/89 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

2932.6 m² (eiet)

TOTALPRIS

8 544 496,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

22 481,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 3 585 000,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

47 457,-

BYGGÅR

2021

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blick for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine. Hun er kjent for sin ærlige stil, solide fagkunnskap og evne til å gjøre selv kompliserte prosesser enkle og trygge.

Boligselgere verdsetter hennes personlige oppfølging. Michelle lar ingenting være tilfeldig – hvert oppdrag får hennes fulle oppmerksomhet, og resultatene taler for seg selv.



Lys og svært lekker 4R endeleilighet fra 2021 med to balkonger | Garasjeplass m. EL | Svært gode solforhold | IN-Ordning

Velkommen til Vollebekkveien 4F!

En nyere, lekker 4-roms leilighet fra 2021 med to balkonger med svært gode solforhold og garasjeplass med elbillader. Beliggenheten på Vollebekk gir umiddelbar nærhet til T-bane, butikker og turområder. Oppvarming via fjernvarme og balansert ventilasjon sikrer et stabilt inneklima og energieffektiv oppvarming.

Ved innfrielse av IN-lån vil felleskostnadene reduseres til kr 4 973,- pr mnd.

Verdt å merke seg:

Garasjeplass med elbillader

Sydvestvendt balkong på 9,2 m² med solskjerming, og nordøstvendt balkong på 5,9 m²

Gjennomgående leilighet med svært gode lysforhold

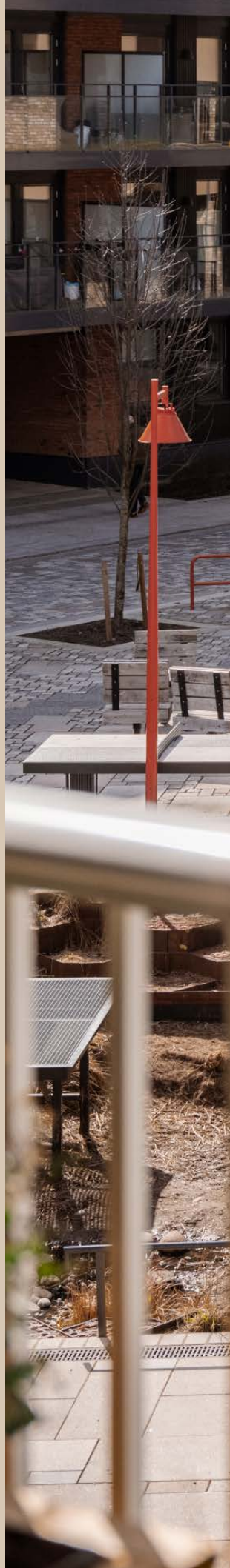
Bad med vannbåren gulvvarme

Felles takterrasse

Vollebekk torg - tildelt Oslo bys arkitekturpris

Kjellerbod på 5 m²

Ca. 2 minutter til T-banestasjonen

















































4H

MIDTPUNKTET

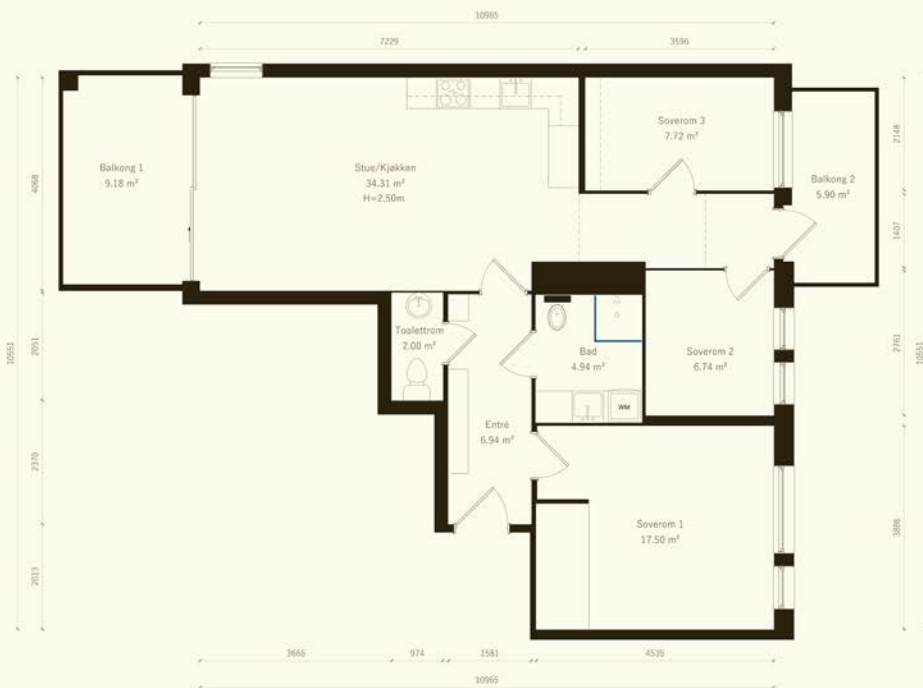
INGANG

Vollbekkveien 44a1

Anleggs-kontor

Plantegning





Vollebekkveien 4F
2.Etasje



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

VOLLEBEKKVEIEN 4F

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 950 000

Omkostning kjøper

4 950 000,00 (Prisantydning)

3 585 000 (Andel av fellesgjeld)

8 535 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

8 544 496 (Totalpris inkl. omkostninger)

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 703 796 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 544 496

Felleskostnader

Felleskostnader kr 22 481,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 22 481,- per måned.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 769,50
- A-konto oppvarming: kr 1 004,-
- Lån nr: 9820792051 - Renter (a-konto): kr 14 608,88
- Lån nr: 9820792051 - Avdrag (a-konto): Ca. kr 2 900,-pr mnd for denne andelen iflg. borettslagets årsberetning.
- Garasje: kr 200,-

Ved innfrielse av IN-lånet vil felleskostnadene reduseres til kr. 4 973,- pr mnd.

Oppvarming er et a-konto beløp som avregnes mot faktisk forbruk. Energiforbruket avregnes årlig av Techem Norge AS.

Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring og internett.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 3 585 000 pr. 27.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98207920517
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 27.03.2026: kr 161 215 000,-
 Andel av saldo: kr 3 585 000,-
 Innfrielsesdato: 30.04.2061
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 4,89%
 Avdragsfrihet til og med: april 2026

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning). Innfrielse kan skje per 30.06 og 30.12.

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på seks måneder.

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett er inkludert i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 47 457 pr. 01.01.2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 674 734 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 698 934 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Vollebekk i Oslo. Her bor du med kort vei til Årvoll idrettsplass, som tilbyr gode fasiliteter for aktivitet gjennom hele året, blant annet fotballbaner som islegges om vinteren. I umiddelbar nærhet ligger også Årvoll gård, et hyggelig kultur- og samlingspunkt med aktiviteter og arrangementer for både barn og voksne.

Boligen ligger i et moderne leilighetsbygg med en sentral beliggenhet på Vollebekk. Området har kort avstand til barnehager, skoler og gode kollektivforbindelser med både t-bane, buss og flybuss. I nærområdet finner du dagligvarebutikker som Meny, Kiwi og Rema 1000 i

gangavstand. Det er også kort vei til Brobekk senter og Linderud senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Bjerkedalen park ligger bare en kort spasertur fra boligen. Her finner du flotte grøntområder med hyggelige promenader, paviljongrestaurant, sandstrand og en dam med bademuligheter. Parken er vakkert opparbeidet, og Hovinbekken med sine små fossefall er et av parkens mest særpregede elementer. En kort kjøretur tar deg videre til Grefsenkollen, hvor du finner fine turstier mot blant annet Trollvannsstua og flere populære badevann. På toppen av Grefsenkleiva ligger Grefsenkollen restaurant, kjent for sin fantastiske utsikt over Oslofjorden og hovedstaden, og et populært sted for både turer, konserter og ulike arrangementer.

Området byr på et rikt aktivitetstilbud og har direkte tilknytning til Lillomarka med flotte turmuligheter året rundt. Her finner du blant annet oppkjørte langrennsløyper med lys ved Linderudkollen, samt Linderudkollen sportsstue som holder åpent hele året. For alpint ligger også Grefsenkollen alpinanlegg i kort avstand fra boligen.

Vollebekk er et område i stor utvikling, hvor omfattende utbygging og modernisering har bidratt til å gjøre området stadig mer attraktivt. Dette har skapt et levende og spennende nabolag med gode tilbud og moderne bomiljøer.

Parkering

Det medfølger en merket parkeringsplass (nr. 27) i felles garasjeanlegg. Plassen er ca. 272 cm bred og har installert elbillader, hvor andelseiere betaler for strømforbruk og vedlikehold.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2932.6 m²

Borettslaget har en eiet tomt på 2932,6 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med gangstier, sittegrupper, beplantning og unge trær. Borettslagets tomt er fellesareal for andelseierne.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 24.02.2021.

Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun G1 er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i S-4931 § 14.1 og dispensasjonen fra denne bestemmelsen
- i den midlertidige brukstillatelsen i dokument 63
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun G1, jf. rekkefølgekravet i S-4931 § 14.1 og dispensasjonen fra denne bestemmelsen i den

midlertidige brukstillatelsen i dokument

63

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun G5, jf. rekkefølgekravet i planen

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Avvik fra dagens planløsning og byggetegninger:
- Innvendig bod er omgjort til en stor garderobe på hovedsoverommet. Endring fra tilleggsareal til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
Entré, kjøkken, stue, tre soverom, bad og toalettrom.

Leiligheten har to balkonger. En sydvestvendt balkong på ca. 9,2 m² med utgang fra stuen, og en nordøstvendt balkong på ca. 5,9 m² med utgang fra et soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m² og en merket parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen har elbillader.

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, Bad, kjøkken, tre soverom, mellomgang, bod, toalettrom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m² To balkonger (TBA) på ca. 9 og 6 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen. Ca. 221 cm. i gangen.

To balkonger (TBA) på ca. 9 og 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med BD- 04. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 272 cm. bred og er merket 27. Det er montert elbillader på plassen.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Standard

Dette er en nyere 4-roms endeleilighet fra 2021 i bygningens tredje etasje. Planløsningen er effektiv med tre soverom og et åpent stue- og kjøkkenområde. Leiligheten har to balkonger på hver sin side av bygget, noe som gir uteplass med ulik orientering. Moderne komfort som balansert ventilasjon og oppvarming via fjernvarme sikrer et stabilt innneklima. Her medfølger også garasjeplass med elbillader.

Entré:

Du kommer inn i en praktisk entré med plass til å henge fra seg yttertøy. En glassdør leder videre inn mot leilighetens oppholdsrom og bidrar til å trekke lyset inn i gangen.

Stue:

Stuen og kjøkkenet danner et åpent og sosialt rom med plass til både sofagruppe og spisebord. Takhøyden er

målt til ca. 2,5 meter. Fra stuen er det utgang til den største av leilighetens to balkonger. Eier opplever at balkongdøren trekker, og dette er meldt inn som en reklamasjon.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen fra Sigdal har glatte fronter og en benkeplate i laminat. Alle hvitevarer er integrerte: induksjonstopp, stekeovn i høyskap, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Sydvestvendt balkong:

Balkongen utenfor stuen er på ca. 9 m² og vender mot sydvest. Her er det god plass til utemøbler. Balkongen er utstyrt med solskjerming som kan kjøres ned på utsiden av rekkverket.

Soverom 1:

Leilighetens største soverom har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning eller en arbeidsplass.

Soverom 2:

Dette rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov.

Soverom 3:

Det tredje soverommet har utgang til leilighetens andre balkong.

Nordøstvendt balkong:

Fra det ene soverommet er det utgang til en balkong på ca. 6 m². Den vender mot nordøst og er en fin, skjermet uteplass.

Bad:

Badet er en flislagt baderomskabin fra Parmarine. Det har vannbåren gulvvarme, vegghengt toalett og en dusjnise med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin under en praktisk benkeplate ved siden av servanten.

Toalettrom:

Leiligheten har et separat toalettrom med vegghengt toalett og servant.

Overflater:

Gulv: 3-stavs parkett. Fliser på bad og toalettrom.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater. Malt metallhimling med downlights på bad.

Lagring:

Disponerer kjellerbod på ca. 5 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklamper over stuebord
- Taklampe på hovedsoverom
- Garderobeskap på gjesterom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Følgende informasjon fremkommer:

Vi har opplevd noe trekk fra balkongdøren, som vi har sendt inn reklamasjon på.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Egen ladeboks på garasje plass. 11kw hastighet styres via Elaway

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.04.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, byggeår 2021. Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i betong. Boligen har etasjeskille i betong.

Tak:

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran). Taket er en flat konstruksjon. Avrenning fra balkongene skjer gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp.

Vinduer:

3-lags isolerglass i trerammer fra 2019. Kombinasjon av topphengsling og fastkarmsvinduer.

Dører:

Inngangsdøren er brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db). Det er to balkongdører fra 2019 med glassfelt. Innvendige dører er glatte med terskler, samt en glassdør i gangen.

Balkong/terrasse:

Soverom: Balkong i betong på ca. 5,9 m² med rekkverk i stål og glass. Gulvet har plattning i tre. Balkongen er omtrent nordøstvendt. Stue: Balkong i betong på ca. 9,2 m² med rekkverk i stål og glass. Gulvet har plattning i tre. Balkongen har solskjerming som kan kjøres ned på utsiden av rekkverket. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

VVS-installasjoner:

Vannrør på kjøkken er av typen rør-i-rør koblet på veggbokser, med lekkasjestopper i benkeskapet. På badet er det et rørskap med samlestokker, stoppekraner og avrenning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er rørstusser med stoppekraner under servanten, for

øvrig er anlegget skjult. På WC er det rørstusser med stoppekraner under servanten, for øvrig er anlegget skjult. Synlige avløpsrør er av plast. Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken, wc og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med radiatorer tilkoblet fellesanlegg (fjernvarme). Det er vannbåren varme i baderomsgulvet.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 10 kurser inkludert overspenningsvern. Lastbryter på 63 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2021 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2021. Arbeidene er utført av EDA AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er

utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører | Eier opplever at balkongdøren i stuen trekker. Dette er meldt inn som reklamasjon. Tiltak er å følge opp reklamasjonen.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Vollebekkveien 4F, 0598 OSLO

Gnr. 123, bnr. 1390, snr. 1, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 73 i Fiolen Borettslag med
orgnr. 926107453

Selger

Anders Michael Grantham Farsund og Benedicte Sørum

Borettslag

Fiolen Borettslag

Organisasjonsnummer: 926107453

Andelsnummer: 73

Fiolen borettslag er et samvirkeforetak tilknyttet OBOS, og består av 92 boliger. Borettslaget eier seksjon 1 i Vollebekkveien 4 eierseksjonssameie, som er en samleseksjon for borettslagets boliger. Forretningsfører for borettslaget er Obos Eiendomsforvaltning AS. Kun fysiske personer som er eller blir medlem i OBOS kan eie en andel, og ingen kan eie mer enn én andel. For enkelte andeler kan det gjelde særlige OBOS Deleie-vilkår. Innmelding i OBOS koster kr 500,-.

Kjekt å vite:

Andelseierne disponerer en felles takterrasse. Det medfølger en bod i kjelleren til hver andel. Borettslaget har innført et nøkkelfritt system (OBOS-nøkkel).

Det er kun tillatt med el- eller gassgrill på balkong/terrasse.

Montering av utelamper, markiser, utvendige persienner og lignende krever styrets samtykke. For solavskjerming gjelder egne retningslinjer.

Oppsetting av parabolantenner er ikke tillatt.

Kameraovervåking er tillatt i fellesarealene.

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7781358

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggelaget (OBOS-medlemmer) forkjøpsrett. Internt i borettslaget gjelder ansiennitet i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett og årsregnskap. I henhold til protokoll fra årsmøtet i mars 2025 ble årsregnskapet for 2024 godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Fjernvarme.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 2 802 kWh for 2025. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål (felt A2) på bakkenivå og til bolig/forretning/kontor/bevertning (felt C3) under bakken. Dette i henhold til detaljregulering S-4931 «Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser, alternativ 2, for Brobekkveien 52 - 64 m.fl., Vollebekk», vedtatt 14.12.2016.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til Ytre by (utviklingsområder).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplanene KDP-15 og KDP-17. KDP-17 er «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til

megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/123/1390/1:

26.02.1848 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale
BEST OM GJERDE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

15.09.1916 - Dokumentnr: 900628 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

15.09.1916 - Dokumentnr: 900629 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG

FORBUD MOT SJENERENDE BEDRIFT

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

29.09.1922 - Dokumentnr: 900926 - Erklæring/avtale
VEDT AV BETINGELSER FOR BYGGETILLATELSE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

11.05.1923 - Dokumentnr: 901021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

11.05.1923 - Dokumentnr: 901022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

07.01.1927 - Dokumentnr: 900689 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

24.03.1936 - Dokumentnr: 3710 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

23.07.1936 - Dokumentnr: 8482 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

06.05.1940 - Dokumentnr: 3809 - Best. om vann/
kloakkledn.
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

14.05.1941 - Dokumentnr: 4927 - Erklæring/avtale
VEDR BENYTTELSE OG FJERNING AV UTHUS
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

20.05.1943 - Dokumentnr: 3952 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

15.07.1943 - Dokumentnr: 5651 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

23.08.1943 - Dokumentnr: 6522 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

11.03.1950 - Dokumentnr: 4146 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
OVERFØRT FRA GNR 123 BNR 209
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

14.06.1952 - Dokumentnr: 7047 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

03.12.1953 - Dokumentnr: 16344 - Best om garasje/
parkering
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

08.06.1955 - Dokumentnr: 7548 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

03.07.1956 - Dokumentnr: 1481 - Erklæring/avtale
VEDR BETINGELSER VEDR KOMMUNAL OVERTAKELSE
AV VEG
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

29.08.1956 - Dokumentnr: 9821 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

07.12.1956 - Dokumentnr: 14822 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

09.09.1958 - Dokumentnr: 10269 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 661
BEST OM VEG
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.09.1959 - Dokumentnr: 11348 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING FOR BNR 336
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

14.11.1960 - Dokumentnr: 14306 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

11.08.1962 - Dokumentnr: 9825 - Erklæring/avtale
VEDR FRAF AV KRAV FOR ULEMPER M.V. V/DRIFT AV
MASKIN AS PAY & BRINCH

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

17.10.1962 - Dokumentnr: 12832 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

16.10.1963 - Dokumentnr: 13179 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

10.08.1964 - Dokumentnr: 10081 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

25.10.1965 - Dokumentnr: 14900 - Erklæring/avtale

VEDR TILL TIL INNREDNING AV MIDLERT BILVERKSTED I UTHUS

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

02.12.1965 - Dokumentnr: 17133 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

19.07.1966 - Dokumentnr: 10260 - Erklæring/avtale

VEDR TILL TIL Å BEBYGGE D.E.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerdeplikt

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

08.08.1966 - Dokumentnr: 10918 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

23.11.1966 - Dokumentnr: 17140 - Erklæring/avtale

VEDR MIDLERT UNNTAK FRA BYGGEFORSKRIFTENE
VEDR GARASJE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.03.1977 - Dokumentnr: 6269 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

29.08.1978 - Dokumentnr: 18208 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

31.03.1987 - Dokumentnr: 20777 - Erklæring/avtale

VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR UTSKILLELSE/
BEBYGGELSE M.V.

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

15.04.1991 - Dokumentnr: 18401 - Erklæring/avtale

Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann- og avløp med kummer på d.e samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

15.04.1991 - Dokumentnr: 18403 - Erklæring/avtale

Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

15.04.1991 - Dokumentnr: 18405 - Erklæring/avtale

Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

15.04.1991 - Dokumentnr: 18406 - Erklæring/avtale

Oslo kommune giss rett til å legge og ha liggende hovedledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

16.01.1992 - Dokumentnr: 2782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
FLERE BESTEMELSER.
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390
2016/1142279-1/200 08.12.2016 ** DIVERSE PÅTEGNING
Avsnitt 1 t.o.m. 4 slettet.

13.03.1998 - Dokumentnr: 14318 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

21.11.2000 - Dokumentnr: 69424 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr. 1843
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1343
Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/
Plan- og bygningsetaten
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 182
Bruk av nød. grunn for rep. og vedlikehold av vaskehall
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan
og bygn.etat
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208612 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: ALLMENNHEITEN
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket
som gatetun G3
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208641 - Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 668 FNR:
0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 668 FNR:
0 SNR: 2
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208662 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: ALLMENNHEITEN
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket
som gatetun G4
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208679 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: ALLMENNHEITEN
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealet avmerket
som felt C1 og C2
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

23.10.2017 - Dokumentnr: 1170127 - Bestemmelse om
kloakkledning
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 661
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 668 FNR:
0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 668 FNR:
0 SNR: 2
Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten får rett til å
benytte ledningene
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.06.2020 - Dokumentnr: 2628476 - Bestemmelse om
adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1411
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.06.2020 - Dokumentnr: 2628476 - Bruksrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1411
Bruksrett til 5 biloppstillingsplasser
Med flere bestemmelser
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.06.2020 - Dokumentnr: 2628476 - Bruksrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1411
Bruksrett til 72 sykkelparkeringsplasser
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.06.2020 - Dokumentnr: 2628476 - Bruksrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1411
Bruksrett til 36 boder
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.06.2020 - Dokumentnr: 2628476 - Bruksrett
Gjensidig bruk av fellesareal takterrasser
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.06.2020 - Dokumentnr: 2628476 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1411
Bestemmelse om utkragende balkonger
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.06.2020 - Dokumentnr: 2628476 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

22.06.2020 - Dokumentnr: 2628476 - Bestemmelse om vann/kloakk
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1411
Gjelder felles stikkledninger
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

21.09.2020 - Dokumentnr: 3051852 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: OBOS NETT AS
ORG.NR: 992 874 201
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1390

29.04.2021 - Dokumentnr: 503104 - Pantedokument
Beløp: NOK 228 360 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

29.04.2021 - Dokumentnr: 503147 - Felles pantedok bor. innsk
Beløp: NOK 152 240 000
Panthaver: Fellesskapet av innskyttere, jf. brl. § 2-11, 1.ledd 2021/503147-2/200 29.04.2021 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/503104-1

11.01.2021 - Dokumentnr: 34645 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 7700/8450

28.04.2021 - Dokumentnr: 492731 - Reseksjonering

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 5383/6133

Endring av sameiebrøk

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 3. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig

å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-.

Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold

som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de

opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 72 510,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring (3.000,- kan fjernes dersom man tar utlegg selv) kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 525,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 160 085,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
didrik.tollefsen@emera.no
Tlf: 469 28 782

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

13.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre

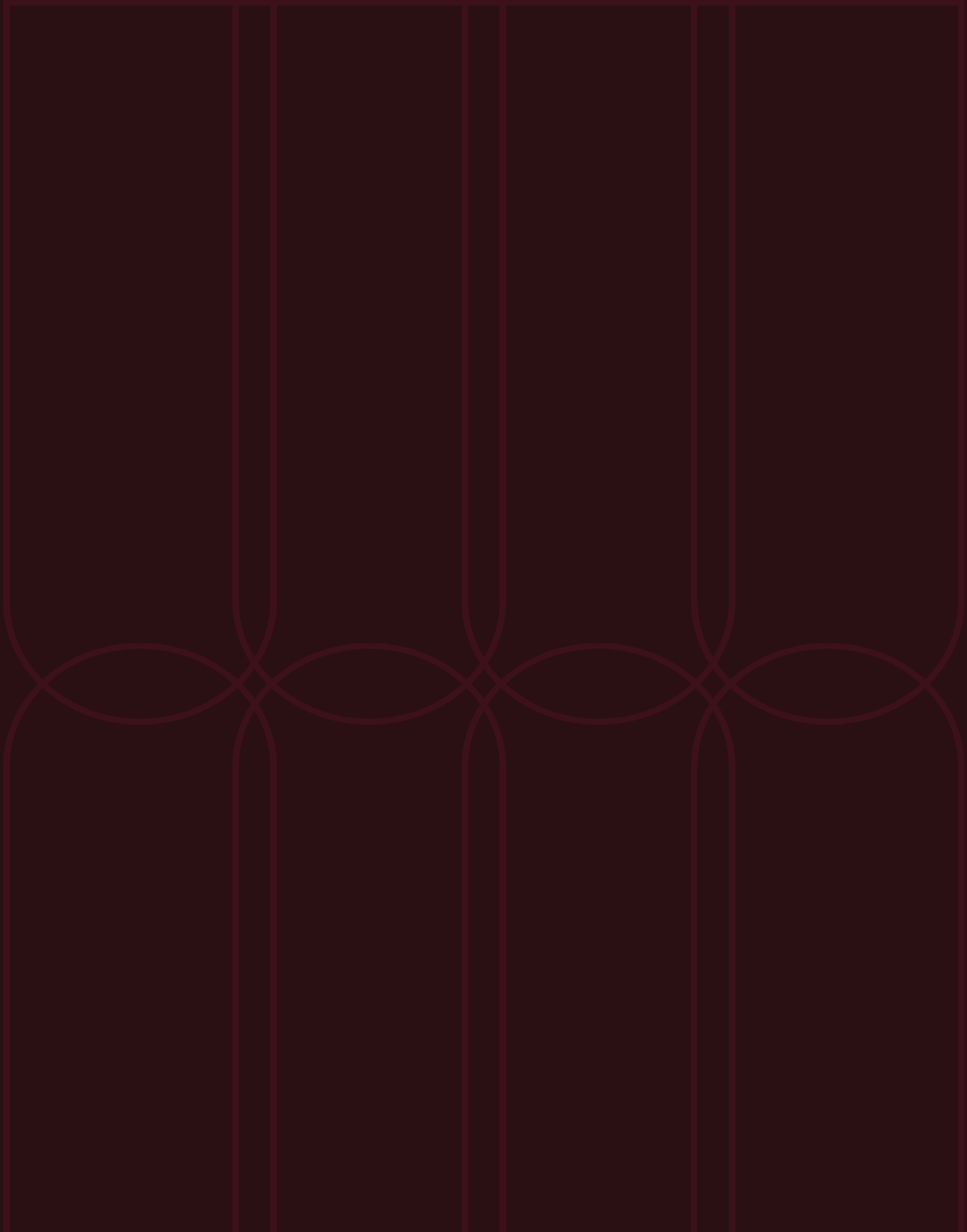
samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VOLLEBEKKVEIEN 4F

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260071	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedicte Sørum	Anders Michael Grantham Farsund
Gateadresse	
Vollebekkveien 4F	
Poststed	Postnr
OSLO	0598
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Obos
Polise/avtalnr.	7781358

Document reference: 01260071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BS, AMGF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Tilleggskommentar

Vi har opplevd noe trekk fra balkongdøren, som vi har sendt inn reklamasjon på.

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Sørum	947f91960d57349fbb8f01 2cd5afa3e1d6b6c77e	08.04.2026 08:23:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Farsund	945dd536f0c84a463f9e3 996c7ebf22334805044	13.04.2026 13:01:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260071

- 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>

Nabolagsprofil

Vollebekkeveien 4F - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vollebekk Linje 4, 5	3 min	0.3 km
Vollebekkeveien Linje 58	3 min	0.3 km
Økern T-bane, buss	19 min	1.7 km
Alna stasjon Linje L1	4 min	0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min	3.9 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	4 min	0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	9 min	0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	20 min	1.6 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	20 min	1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min	0.8 km
Kuben videregående skole	18 min	

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

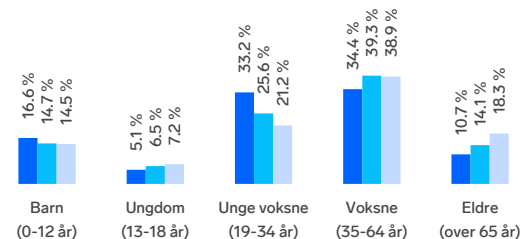
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	4 min	0.3 km
Lunden barnehage (0-5 år) 40 barn	6 min	0.5 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min	0.5 km


Dagligvare

Rema 1000 Vollebekk	3 min	
Meny Vollebekk PostNord	3 min	0.3 km




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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

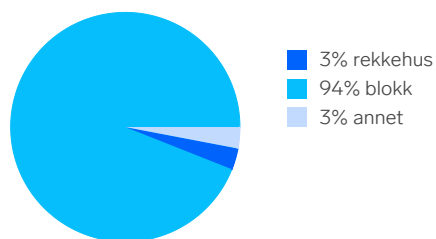
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100



Sport

-  Vollebekkeveien skole 3 min 
Ballspill, friidrett 0.2 km
-  Sverre refstads plass 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Feel24 Økern Brobekk 15 min 
-  PDL Center Oslo (Økern) 15 min 

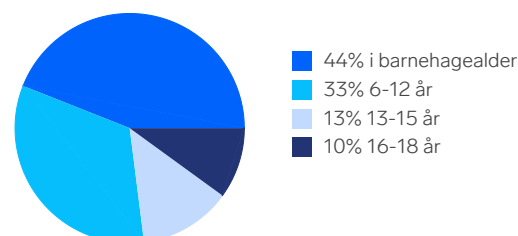
Boligmasse



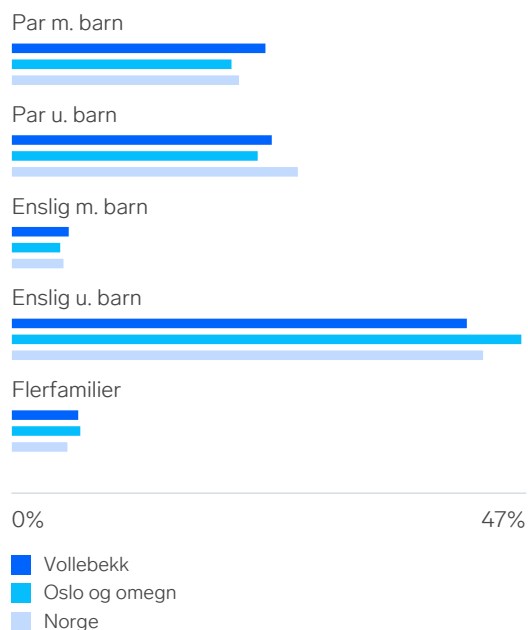
Varer/Tjenester

-  Linderud Senter 17 min 
-  Vitusapotek Vollebekk 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

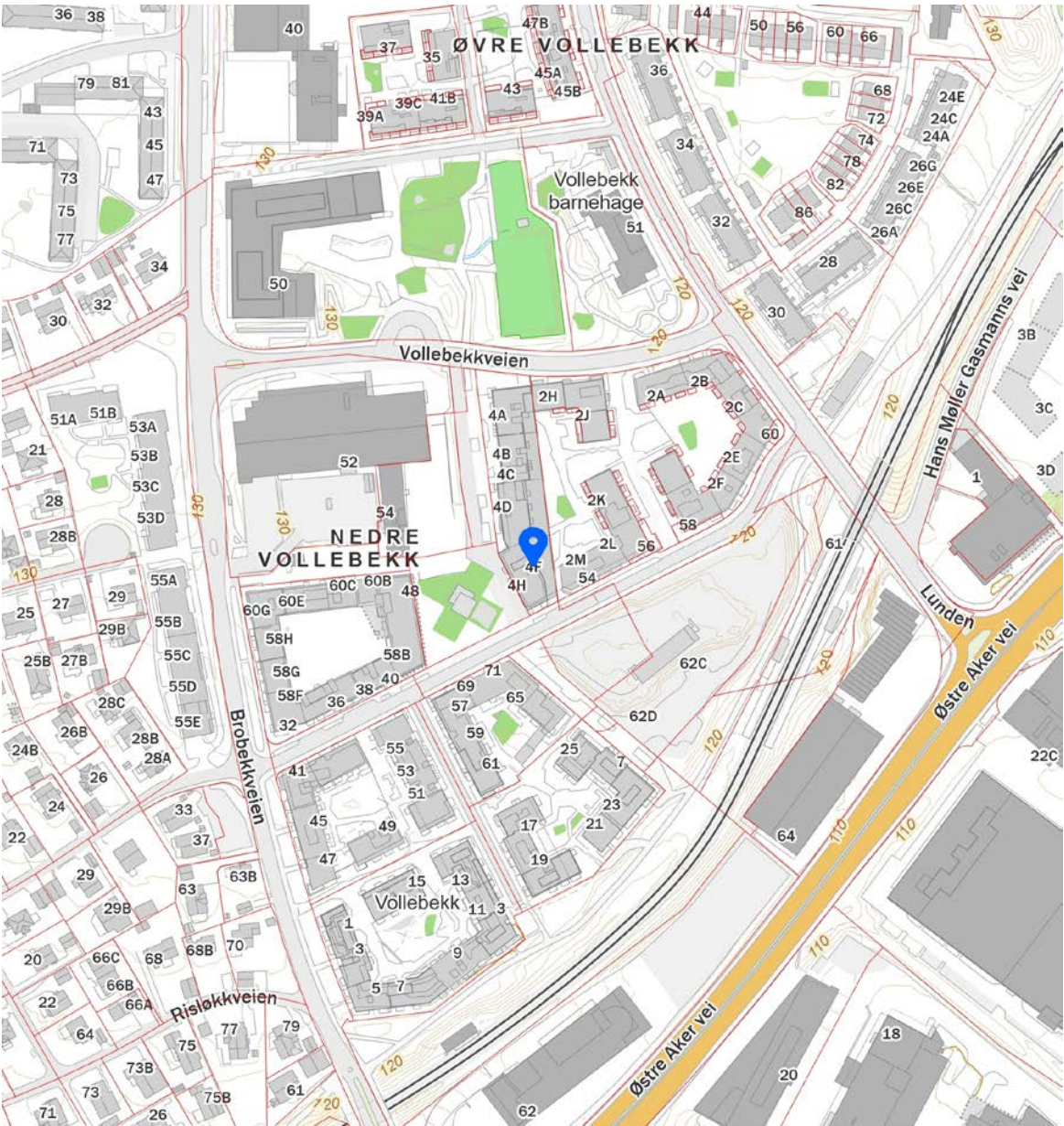
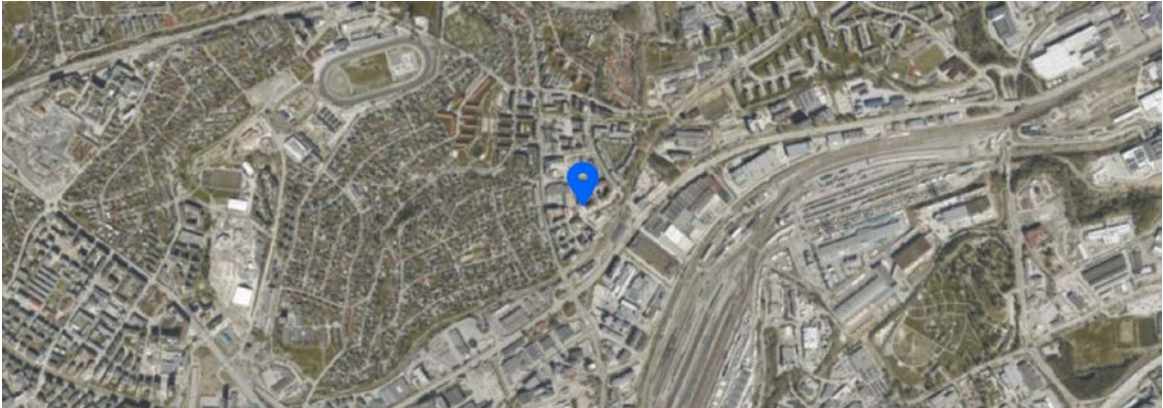


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vollebekkeveien 4 F, 0598 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1390

Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3334

Eiendomsverdi ref nr: EL1132

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal brukslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengsling og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører fra 2019 med glassfelt.

Soverom: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har plattning i tre. Balkongen er på ca. 5,9 m². Balkongen er omtrent nordøstvendt.

Stue: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har plattning i tre. Balkongen er på ca. 9,2 m². Balkongen har solskjerming som kan kjøres ned på utsiden av rekkverket. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

3- stavs parkett på gulvene. Malte veggflater. Malt himling. Synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler. Glassdør i gangen.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Vannbåren varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt baderomskabin fra Parmarine med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtreksventil tilkoblet kanal med konstant avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med utenpåliggende sisterner.

Servant med ett greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Avrenning ut av skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet. Rørstusser under servanten med stoppekraner. Skjult anlegg for øvrig. Wc: Rørstusser under servanten med stoppekraner. Skjult anlegg for øvrig.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler er plassert på kjøkken, wc og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 10 kurser inkludert overspenningsvern. Lastbryter på 63 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

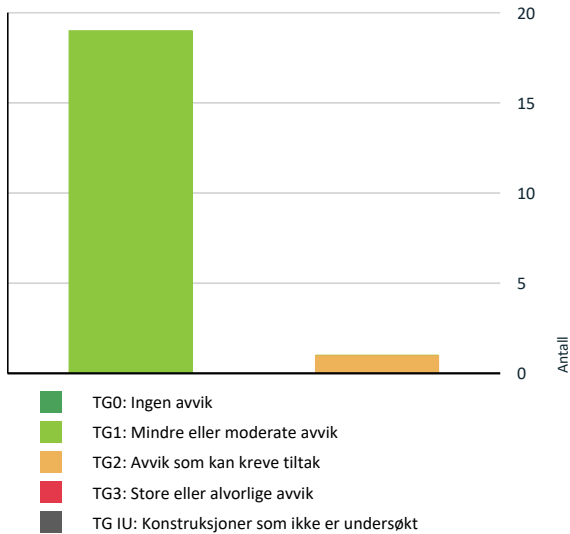
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Rominndelingen stemmer med opprinnelige byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 1

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengsling og fastkarmvinduer.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstill: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse
Balkongdør stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eier opplever at balkongdøren i stuen trekker. Dette er meldt inn som reklamasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Følge opp reklamasjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører fra 2019 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Soverom: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har plattning i tre. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Balkongen er på ca. 5,9 m².

Balkongen er omtrent nordøstvendt

Stue: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har plattning i tre. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 9,2 m². Balkongen har solskjerming som kan kjøres ned på utsiden av rekkverket.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

Det foreligger ikke teknisk rapport for fellesdeler. Bygget er ca. 5 år gammelt og har i liten grad behov for en vedlikeholdsplan enda. Behov vil oppstå over tid. Det er derfor vurdert at det i denne rapporten ikke utgjør et avvik. Det presiseres at det ikke er gjort vurderinger av fellesdeler i bygget.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

3-stavs parkett på gulvene. Malte veggflater. Malt himling. Synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i stort soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe mindre skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 3 mm. gjennom hele rommet og ca. 4 mm. over 2 meter i soverommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler. Glassdør i gangen.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Vannbåren varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderomskabin fra Parmarine med dusjnisse og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt metallhimling med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisse. Punktstjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 33 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjen.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant i benkeplate med underskap og ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Overstrømming under døren.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil tilkoblet kanal med konstant avtrekk.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med utenpåliggende susterne.

Servant med ett greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Det er lekkasjestopper i benkeskapet.

Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Avrenning ut av skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet. Rørstusser under servanten med stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig.

Wc: Rørstusser under servanten med stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig.



Rørskap på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken, wc og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingspalter under dørene.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 10 kurser inkludert overspenningsvern. Lastbryter på 63 A.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2021. Arbeidene er utført av EDA AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det presiseres at det kun er utført en overflatevurdering av det elektriske anlegget. En gjennomgang av anlegget utført av en autorisert installatør vil gi et mer utfyllende bilde av anleggets tilstand. Generelt anbefales en slik gjennomgang. Ved en grundigere gjennomgang kan avvik avdekkes som ikke er avdekket i denne rapporten.



Sikringsskap.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

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

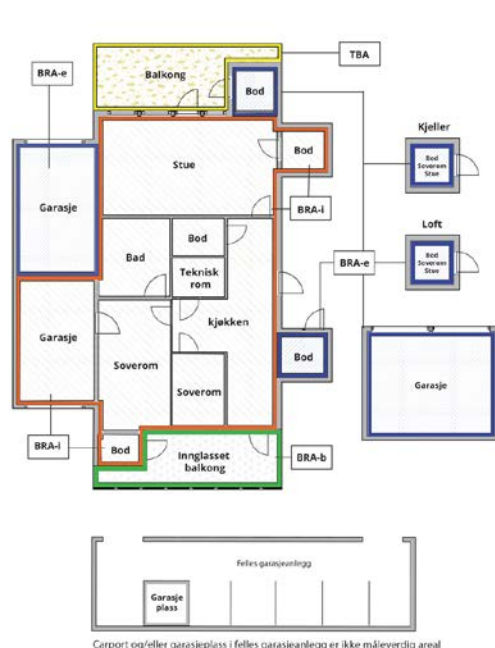
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	84			84	15
Kjeller		5		5	
SUM	84	5			15
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, 3 soverom, mellomgang, bod, toalettrom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen. Ca. 221 cm. i gangen.

To balkonger (TBA) på ca. 9 og 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Bodene er merket med BD- 04. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 272 cm. bred og er merket 27. Det er montert elbillader på plassen.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndelingen stemmer med opprinnelige byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Nytt bygg i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Erik Øyum Anders Michael Grantham Farsund	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1390	0	0	2932.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vollebakkveien 4 F

Hjemmelshaver

Fiolen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3018/Fiolen Borettslag	3018	OBOS	Anders Michael Grantham Farsund og Benedicte Sørum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
73	5 000	2 390 000	47 457 31.12.0225	3 585 000 27.03.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bjerke/Brobekk i Oslo. Gangavstand til Bjerkebanen, forretninger og friområder. Området er sentralt beliggende med kort reisevei til sentrum og kort vei til Lillomarka, Grefsenkleiva, fotballbaner, skoler, barnehager etc. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T-bane. Vollebakk T- banestasjon er rett over gaten. Bjerkedalen park ligger i kort avstand fra boligen.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til "sentrumsformål". Reguleringsplan S-4931.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7781358			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL1132>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201806974 - 72 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Erik Rolfsrud Nergaard	Dato: 31.08.2021
Adresse:	VOLLEBEKKVEIEN 4 A-H	Eiendom:	123/1390/0/0
Tiltakshaver:	BROBEKKVEIEN 50 AS	Søker:	LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Vollebekkveien 4 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk – Hus A-D – felt D1 – som vi mottok 10.08.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg C.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Akustikkplater i trappegang og korridor 4-6 etg
- Noe utvendig kledning
- Nedløp fra balkonger
- Montasje av 3 radiatorer
- Innregulering av ventilasjon
- Gjenstår noe belistning av dører, taklist og fotlist

Gjenstående arbeider skal være utført innen 12.09.2021.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun G1 er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i S-4931 § 14.1 og dispensasjonen fra denne bestemmelsen i den midlertidige brukstillatelsen i dokument 63
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun G1, jf. rekkefølgekravet i S-4931 § 14.1 og dispensasjonen fra denne bestemmelsen i den midlertidige brukstillatelsen i dokument 63
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun G5, jf. rekkefølgekravet i planen

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201806974>

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

[Dere kan lese om klage på våre nettsider](#)

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler

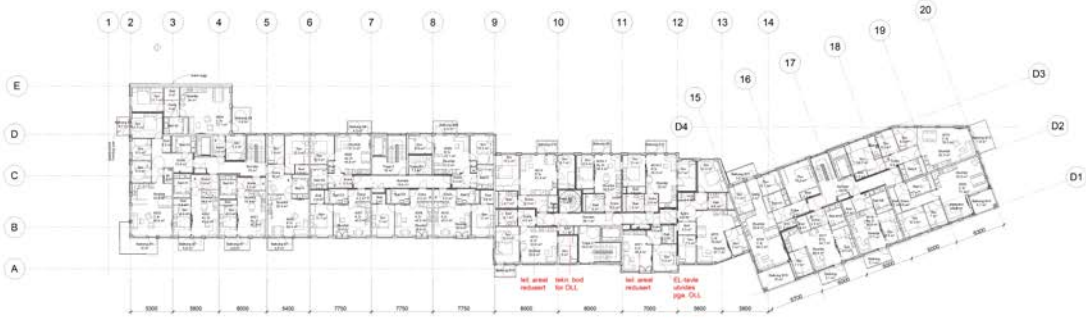
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Inga Berge de Galvez

avdeling for områdeutvikling

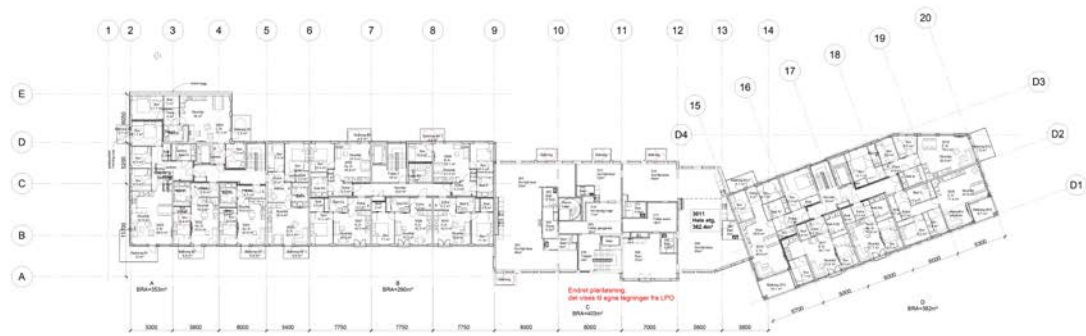
områdeutvikling øst

Kopi til:

BROBEKKVEIEN 50 AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO



PLAN 4. ETASJE



PLAN 3. ETASJE

Vollebekk Felt D1
gnr./bnr. 123/1390

Plan 3-4, etasje 1-200

Endringsaknad 16.09.20

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356

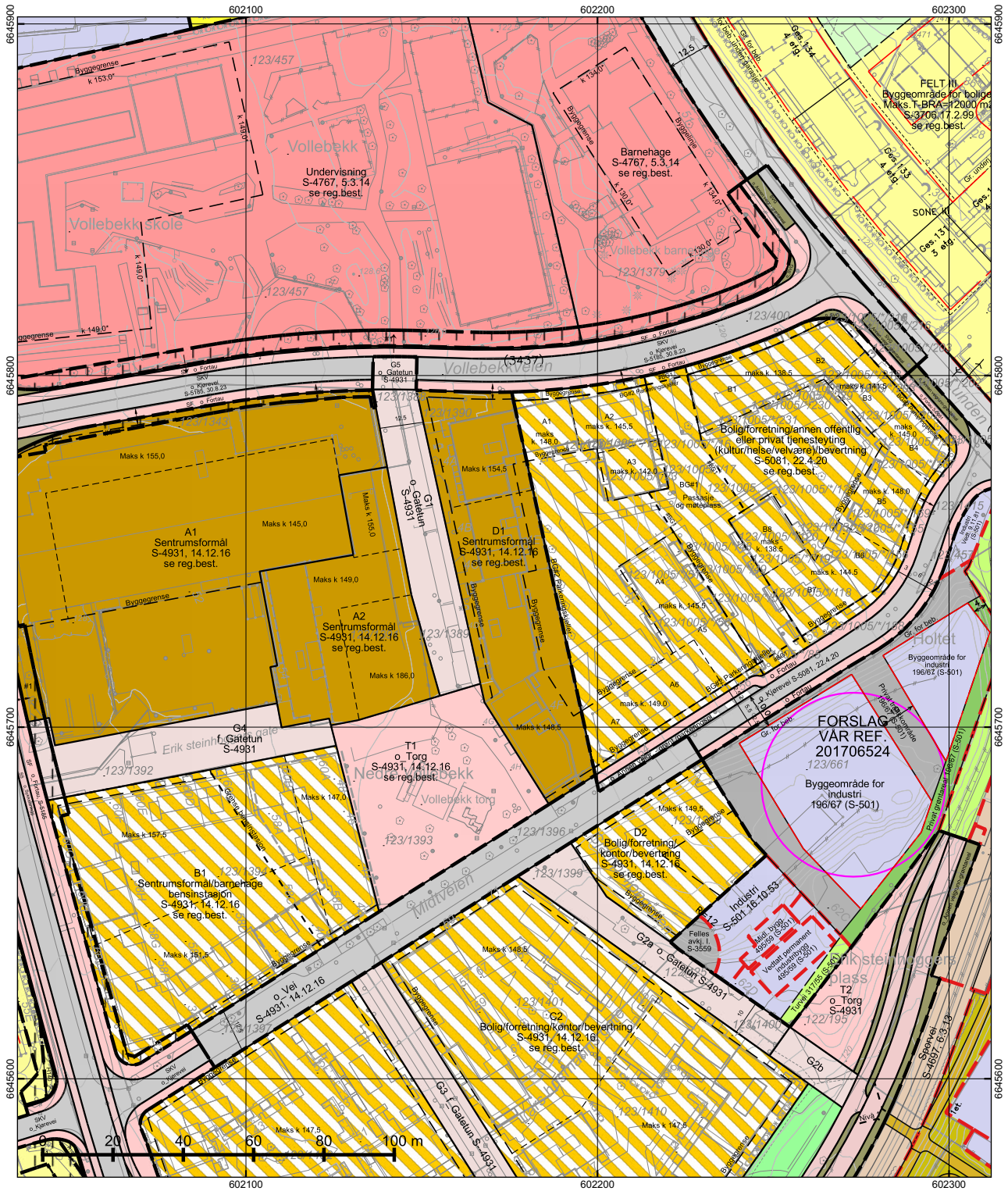




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 27.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 155235/ 86529492</p> <p>Adresse: Vollebekkeveien 4</p> <p>Gnr/Bnr: 123/1390</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	





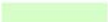




















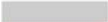


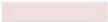






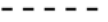



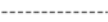














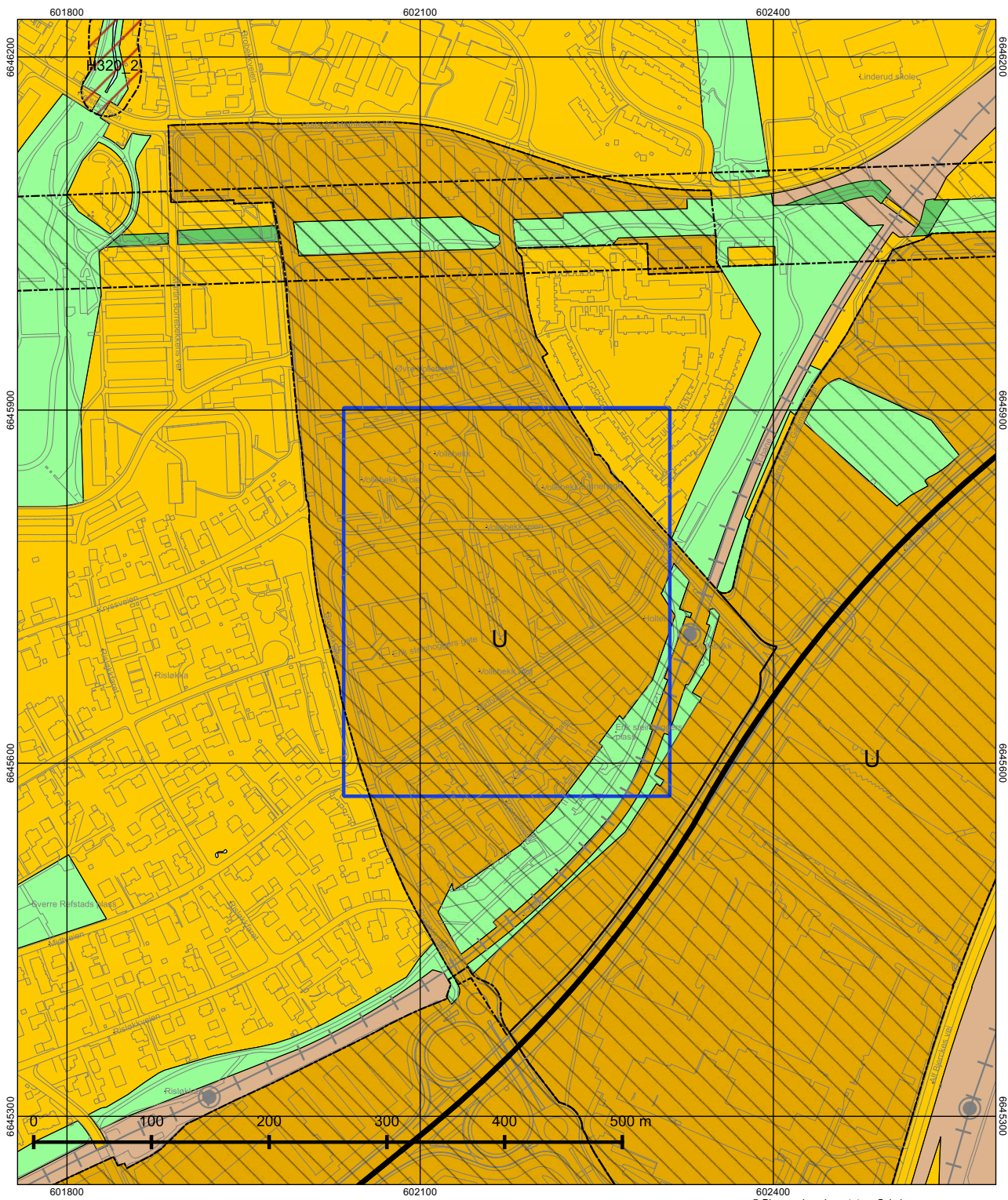
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 27.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 155235/ 86529492</p> <p>Adresse: Vollebakkveien 4</p> <p>Gnr/Bnr: 123/1390</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	77 - Annet fellesareal		Byggelinje
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Frisiktlinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Innkjøring
			Utkjøring
	1110 - Boligbebyggelse		
	1130 - Sentrumsformål		
	1161 - Barnehage		
	1162 - Undervisning		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3040 - Friområde		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formåvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 155235/86529492
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4931

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser, alternativ 2, for Brobekkveien 52 - 64 m.fl., Vollebekk.

Vedtaksdato: 14.12.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201307352](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201307352

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BROBEKKVEIEN 52-64 MED FLERE,
VOLLEBEKK, GNR. 123, BNR. 7 M.FL.**

§ 1 *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201307352-2, datert 30.06.2016 og revidert 18.08.2016.

§ 2 *Arealformål og hensynssoner*

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 – under grunnen

Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål D3
- Bolig/forretning/ kontor /bevertning C3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gang-/sykkelveg GS3
- Annen veggrunn – grøntareal

Hensynssone

- Sikringsone – frisiktsone H140_2

Vertikalnivå 2 – på grunnen

Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål A1, A2 og D1
- Sentrumsformål/bensinstasjon/barnehage B1
- Bolig/forretning/ kontor /bevertning C1, C2 og D2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg T1- T2
- Torg G1, G2a, G2b, G3,G4, G5
- Gatetun GS1 – GS2
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur

- Friområde

Hensynssoner

- Sikringsone – frisiktsone H140_1

§ 3 *Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg*

3.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes redegjørelse for arealbruk i forhold til maks. og min. BRA for det enkelte formål.

3.2 Utnyttelse

Maks. BRA = 101 200 m².

Følgende medregnes ikke i BRA: kjeller som kun inneholder tilleggsdel (parkering inkl. nedkjøringsrampe fra gateplan, boder, tekniske rom og energianlegg).

Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan.

Parkeringsplasser på terreng regnes med i BRA med 18 m² / plass.

Av samlet areal tillates maks. BRA = 11 350 m² benyttet til forretning/bevertning med følgende fordeling:

- Felt A1 maks. BRA = 4900 m²
- Felt A2, B1, D1 og D2 maks. BRA = 5950 m² samlet.
- Felt C1 og C2 maks. BRA = 500 m² samlet.

Samlet andel boliger for felt A2, B1 og D1 skal være minimum 50 % av feltenes BRA.

Formålsfordeling i øvrige felt er oppgitt i §§ 4 - 6.

3.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense, maksimale gesimshøyder og regulert høyde som angitt på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense.

Innenfor de øverste 3,6 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tilkomst til tak, samt tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og rekkverk. Takoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maks 15 % av underliggende takflate.

Balkonger tillates krage maks. 2,0 meter utenfor byggegrense, dog ikke utenfor formålsgrensen.

Takoppbygg mot offentlig tilgjengelig byrom skal være inntrukket fra ytre gesimslinje med min. 2,0 m.

Der byggegrense sammenfaller med formålsgrense kan gesimsbeslag og takutstikk stikke inntil 0,5 m ut over formålsgrensen minimum 9 m over ferdig terreng.

Der det er store høydeforskjeller skal bebyggelsen utformes slik at det hovedsakelig er denne og ikke omfattende terrengbearbeidelser som skal ta opp terrengsprangene. Det tillates terrengtilpasning i situasjoner langs terrengskråninger, slik at etasjenivåforskjeller delvis kan tas opp med markterrasser og bearbeidede, vegetasjonsdekte terrengskråninger

Parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg tillates under terreng/lokk innenfor alle formål regulert til bebyggelse og anlegg. Det skal tas hensyn til teknisk infrastruktur og ledningstraséer.

Renovasjonsløsning med magasin under bakkenivå for bebyggelse og anlegg tillates plassert utenfor de viste byggegrenser, unntatt mot Vollebekkveien og Brobekkveien.

3.4 Utforming

Bebyggelsen:

Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot gater, gatetun, torg og friområder. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg.

Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom.

Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet, med kvalitativt høy materialstandard. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Kvartalene skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot hvert gateløp. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, materialvalg, balkongutforming og sprang i horisontal- og vertikalretningen, som bidrar til å dele opp kvartalene og gi variasjon i fasadeløp. I felt sør for Veg skal bebyggelsen ha høydevariasjon med min. to forskjellige kotehøyder på dominerende takflate innenfor hver høydeavgrensning angitt på plankart. Høydeforskjell mellom dominerende takflater skal være min. 1,5 m.

Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting og forretninger med henvendelse mot veg/ gatetun skal det tilrettelegges for opphold på areal utenfor byggegrense, i tilknytning til inngangene. Arealet skal opparbeides med fortauskarakter inn mot fasade. Der det er boliger i 1. etasje mot veg, skal det opparbeides forhager. Forhager mot felles eller offentlig areal skal avgrenses med hekk eller gjerde.

Bebyggelsen skal i hovedsak ha flate tak.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert takhager og takterrasser.

Rekkverk for takterrasser skal bidra til variert fasadeutforming i området og tillates plassert i fasadeliv opp til påkrevd rekkverkshøyde. Opp til 50 % av rekkverk for takterrasse langs gateløpet i hvert kvartal, tillates utformet som del av bygningens fasade, resterende andel skal være gjennomiktig/gjennomsiktig.

Balkonger skal bidra til variert fasadeutforming i området ved variert sammensetning av utkragede og helt eller delvis inntrukne balkonger, samt plassering både vertikalt over hverandre og sideforskjøvet i forhold til ovenfor-/nedenforliggende balkong.

Utearealer:

Uteoppholdsarealene, inkl. felles takterrasser, skal ved utforming av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Utearealer for barnehage i felt B1 skal utformes for variert lek og opphold. Opparbeidelsen skal ha høy kvalitet og minimum 20 % av arealene skal ha vegetasjon. Vegetasjonsbruken skal sikre klimaskjerming og romdannelse. Den skal utformes flersjiktig.

Minimum 20 % av overdekningen av parkeringsdekke/lokk skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Minimum 20 % av takflatene i hvert felt skal være grønne tak.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmels mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.5 Leilighetsfordeling

Det skal være en variert leilighetssammensetning i området. Det tillates ikke etablert ettromsleiligheter.

Maks. 35 % av leilighetene tillates med BRA 35 - 50 m².

Minimum 30 % av leilighetene skal ha BRA over 70 m², hvorav minst 10 % av det totale antallet over 70 m² skal ha BRA min. 90 m². Deler av dette leilighetsarealet kan fordeles på fellesarealer som overtar funksjonen til en del av den enkelte boligen.

Sammen med rammesøknad for hvert byggetrinn skal det redegjøres for oppfyllelse av krav til leilighetsfordeling i planområdet som helhet.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

Dersom det etableres studentboliger, tillates disse med maks BRA = 10 000 m² med følgende sammensetning:

Maksimum 65 % av studentboligene skal ha et bruksareal på BRA = 19-25 m².

Minimum 35 % av studentboligene skal ha et bruksareal på BRA = 25-65 m².

I tillegg skal hver studentbolig ha minst 5 m² sportsbod per boligenhet.

Ved eventuell søknad om studentboliger, skal sikring av studentboligdrift foreligge før det gis rammetillatelse.

Studentboliger tillates plassert i felt A2, B1, D1 og D2.

Eventuell oppføring av studentboliger skal ikke påvirke leilighetsfordelingen i området for øvrig.

3.6 Krav til uteoppholdsareal

Det skal avsettes felles uteoppholdsareal som skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede BRA, ikke medregnet overbygget åpent areal eller areal for takoppbygg. Krav til uteareal kan dekkes i tiliggende felt.

Minimum 40 % av felles uteareal skal være solbelyst minst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20.

§ 4 *Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål* A1, A2, D1, D3 (nivå 1)

4.1 Utnyttelse

Felt A1:

Det tillates maks. BRA = 12 650 m² hvorav maks BRA = 4900 m² kan benyttes til forretning/bevertning:

Andel boliger skal være min. 35 %.

Felt A2:

Det tillates maks. BRA = 15 500 m².

Andel boliger oppgis i § 3.2.

Felt D1:

Det tillates maks. BRA = 9700 m².
Andel boliger oppgis i § 3.2.

Felt D3 (nivå 1):

Innenfor feltet tillates kun parkering, boder og tekniske anlegg.

4.2 Plassering og utforming

Overbygd sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser i felt A1.

For bebyggelse i felt A2 som overstiger kote 149,0 og som ligger innenfor høydebegrensningen med kote 186,0 gjelder følgende: Maks. grunnflate er BRA= 600 m², og maks. fasadelengde er 24 m.

Bygg i felt A2 med tillatt kotehøyde 186,0 skal fremstå som et signalbygg og henvende seg mot torg T1 med hovedinngang. 1. etasje skal ha høyde på min. 4 m og inneholde publikumsrettede funksjoner.

I felt A1, A2 kan felles uteoppholdsareal i sin helhet opparbeides på lokk samt på takterrasser.

Felt D1 skal bebygges med del av kvartalsstruktur og uteoppholdsarealet kan opparbeides i form av takterrasser. I felt D1 skal det etableres en åpning mot gårdsrom i flukt med øvre del av Torg T1. Bredde og høyde skal være min. 3 m.

For bebyggelse langs gatetun G1 skal fasadeliv trekkes tilbake på deler av strekningen, slik at det dannes varierte romforløp for opphold og aktivitet.

§ 5 *Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – sentrumsformål / bensinstasjon / barnehage* BI

5.1 Utnyttelse

Maks. BRA = 16 500 m².

Bensinstasjon tillates med klimatisert sone maks. BRA = 400 m².

Andel boliger og forretning/bevertning oppgis i § 3.2.

Det skal etableres en barnehage på min. BRA = 700 m², inklusive tekniske rom, i feltet.

5.2 Plassering og utforming

Bensinstasjonen tillates plassert i den vestre del av feltet, som vist med bestemmelsesgrense i plankartet.

Bebyggelsen over 2. etasje kan krage ut til formålsgrensen mot Brobekkveien på inntil 50 % av fasaden, forutsatt at utkragede deler er del av innglassede balkonger eller rom som oppnår støyreduksjon grunnet plassering ved innglasset balkong.

Ved etablering av kulturhus tillates bygning over 1. etasje å krage ut over byggegrense mot Veg frem til formålsgrense. Fri høyde over terreng skal være min. 4 meter.

Bebyggelsen skal utformes som kvartalsstruktur med samlede utearealer inne i kvartalet.

Felles uteoppholdsareal kan i sin helhet opparbeides på lokk samt på takterrasser.

Barnehagen skal ha uteareal på minimum 1100 m². Uteareal tillates plassert på lokk og/eller tak.

§ 6 *Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/ kontor/ bevertning C1, C2, D2 og C3 (nivå 1)*

6.1 Utnyttelse

Felt C1:

Det tillates maks. BRA = 26 050 m².

Felt C2:

Det tillates maks. BRA = 16 750 m²

C3 (nivå 1)

Innenfor feltet tillates kun parkering, boder og tekniske anlegg.

Felt D2:

Det tillates maks. BRA = 4000 m²

Samlet andel boliger for feltene C1, C2 og D2 skal være min. 90 %.

Felt C1 og C2 kan samlet ha maks. BRA = 500 m² forretning/bevertning.

6.2 Plassering og utforming

Felt C1 og C2 skal bebygges med kvartalsstruktur med samlede utearealer inne i kvartalene der minimum 60 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng/lokk.

Gjennom utearealene i felt C1 og C2 fra Brobekkveien til G2a skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig. Gangforbindelsen skal markeres med eget belegg av varige og solide materialer og skal være minimum 4 m bred.

Felt D2 skal bebygges med del av kvartalsstruktur og uteoppholdsarealet kan opparbeides i form av takterrasser.

I felt C1 kan bebyggelsen over 2. etasjen krage ut til formålsgrensen mot Brobekkveien på inntil 50 % av fasaden, forutsatt at utkragede deler er del av innglassede balkonger eller rom som oppnår støyreduksjon grunnet plassering ved innglasset balkong.

I felt C2 og D2 kan bebyggelsen plasseres over byggegrense frem til formålsgrensen mot G2a på mindre strekninger.

For bebyggelse langs gatetun samt mot offentlig tilgjengelig gangpassasje gjennom felt C1 og C2 skal fasadeliv trekkes tilbake eller bebyggelsen åpnes mot gårdsrom på deler av strekningen, slik at det dannes varierte romforløp for opphold og aktivitet.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt for byrommene i planområdet:

Før det gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en belysningsplan som skal utformes i henhold til lyskonsept for Vollebekk. De offentlige rommene i planområdet skal ha en grunnbelysning som understøtter bruken og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer.

Offentlige og felles byrom skal utformes helhetlig, uavhengig av eierform. Utformingen skal samordnes i byggeplan med utforming av tilliggende bebyggelse. Utforming skal ivareta tilgjengelighet for nyttetraffic og nødvendige oppstillingsplasser for brannbil. Det tillates

etablert uteserveringer og midlertidige utsalgsboder i gatetun og på torg. Disse skal ha et omfang og en plassering som ikke hindrer allmenn ferdsel.

7.1 Veg («Midtgata»)

Vegen skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet i 12,5 m bredde med følgende tverrsnitt, fra nord:

2,5 m fortau, 2 m langsgående parkering med oppdeling med trær, 5,5 m toveis kjørebane, 2,5 m fortau. Parkeringsplassene skal være for korttidsparkering og tillates ikke plassert langs torg T1.

Langs torg T1 skal gaten løftes opp i plan med torget og integreres i torgutformingene.

7.2 Torg 1 («Vollebekk torg»)

Regulert torgareal skal være offentlig.

Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Det skal gis et bymessig preg og utformes slik at det samspiller både estetisk og bruksmessig med tiliggende bebyggelse. Torget skal ha høy materialmessig standard. Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon inkludert trær skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres vannanlegg. Det skal etableres muligheter for opphold som ikke er kommersielle sitteplasser. Det skal tilrettelegges for temporære arrangementer. Det tillates sykkelparkering.

7.3 Torg 2 («Stasjonsplassen»)

Regulert torgareal skal være offentlig.

Torget skal etableres som et langstrakt torg som vender ut mot GS2 og T-banestasjonen og gir rom for felles aktivitetssone i «Baneparken». Torget skal utformes som en tydelig gangforbindelse mellom G2 og stasjonen og ha høy materialmessig standard. Det tillates terrengmurer for å ta opp terrengfallet ned mot gang-/sykkelvei GS2 og GS3.

7.4 Gatetun G1, G2a, G2b, G3, G4 og G5

G1, G2a, G2b og G5 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

I G1, G2a og G2b skal gangstrøket utformes med en bredde på min. 7 m der beplantning og installasjoner/ møbler skal bidra til å skape rom for opphold.

G1, G2a og G2b skal kun være åpen for nødvendig kjøring av nyttetraffic.

G3 skal være felles for bebyggelse i felt C1 og C2 og allment tilgjengelig. G3 skal opparbeides med 5 m kjørebane og 2,5 m gangsoner på begge sider frem til tverrforbindelse gjennom felt C1 og C2.

Det skal brukes ikke-avvisende kant mellom kjøreareal og gangsoner. G3 skal utformes slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav hastighet.

Renovasjonsløsning med magasin under bakkenivå for bebyggelse og anlegg tillates plassert i gatetun G1, G2a, G2B og G3.

G4 skal være allment tilgjengelig og felles for bebyggelse i feltene A1, A2 og B1.

Gatetunet skal opparbeides som en forbindelse fra fotgjengerfeltet i Brobekkveien til Torg 1, samt håndtere terrengforskjeller innenfor området. Det skal utformes slik at denne

forbindelsen tydeliggjøres og bearbeides slik at terrengfallet mot sør utformes på en måte som legger til rette for opphold. Opparbeidelsen skal ha høy materialmessig standard. Det skal avsettes nødvendig areal for returpunkt for glass og metall i felt G4.

G5 skal utformes som en opphøyet fotgjengerovergang over Vollebekkveien i 7 m bredde med 1,5 m på hver side til nedtrapping til veiens nivå.

7.5 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag, ev. forstøtningsmurer og avsatt plass til ev. energibrønner, returpunkt for glass og metall, samt oppstillingsplass for brannbil. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende grønnstruktur. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

7.6 Gang-/sykkelveg GS1 - GS3

Gang- og sykkelveier GS1 og GS2 i vertikalnivå 2 og GS3 i vertikalnivå 1 (undergang) skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

§ 8 *Grønnstruktur – friområde*

8.1 «Baneparken»

Friområdet skal være offentlig og opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan. Gjennom friområdet skal det etableres direkte gangforbindelse sørover med 3 m bredde mellom GS1 og gatetun G3. Det skal etableres anlegg for ballspill og andre aktiviteter og det skal etableres oppholdsarealer med sittemulighet. Parken skal opparbeides med høy materialmessig standard der gatetunene G2b og G3 møter parken.

Det tillates etablert en gangforbindelse langs bebyggelsen i felt C1 og C2 på baneparkens øvre nivå, fra Brobekkveien til gatetun G2b, med bredde 2,5 m. Utforming av gangforbindelsen skal samordnes i byggeplan med utforming av tilliggende bebyggelse.

8.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur - friområde skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og evt. forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 9 *Hensynssoner – frisikt H140_1 og H140_2*

Innenfor frisiktsonene skal det over en høyde på 0,5 meter være fri sikt over de tilstøtende vegers plan. Arealet må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres. Kulvert under gang-/sykkelveg GS1 (GS3 i vertikalnivå 1) skal utformes slik at breddeutvidelse for frisiktssone H140_2 tilfredsstilles.

§ 10 *Avkjørsel og varelevering*

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til parkeringsanlegg tillates fra veg og gatetun G3 og G4.

Avkjørsler til felt A1 fra Vollebekkveien gjelder kun varelevering/renovasjon.

Varelevering skal være på egen grunn for felt A1, for øvrige felt kan varelevering også være fra tilliggende samferdselsanlegg.

§ 11 *Parkering mv*

For felt A2 - D2, samt for boligformål i felt A1 skal bil- og sykkelparkering anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by i Oslo.

For sentrumsformål unntatt boligformål i felt A1 tillates opprettholdt 160 parkeringsplasser, hvorav maks. 75 plasser tillates på terreng.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Parkeringsanlegg kan være felles for flere av feltene. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer. En andel besøksparkering for sykkel skal anlegges på terreng.

§ 12 *Utomhusplan/Takplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 og opparbeidelse av takterrasser i målestokk 1:100. Planene skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og møbleringsprinsipp for takterrasse. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, renovasjon, gangveger og atkomst, kjøreveger for utrykningskjøretøy og oppstillingsplass for brannbil. Utomhusplanen skal redegjøre for overvannshåndtering, avfallshåndtering og gangforbindelser.

Etappevis ferdigstillelse av utomhusanlegg relatert til ferdigstillelse av boliger angis på utomhusplan. Uteoppholdsarealer som hører til tiltaket skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 13 *Miljøkrav*

For alle tiltak i planområdet skal det tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

13.1 Overvann

Overvann skal håndteres i planområdet ved fordøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal sikres at overvannet ikke fører til skade ved å etablere sikre flomveier.

13.2 Krav om tilrettelegging for vannbåren varme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

13.3 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 tabell 3 eller senere retningslinje som erstatter denne.

For planområdet unntatt felt A2 gjelder:

For boenheter hvor støynivået overskrider grensen utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk

skal minimum 80 % av leilighetene være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, og ha minimum ett soverom mot stille side hvor grenseverdien utenfor vindu er oppfylt.

For felt A2 gjelder følgende:

For boenheter hvor støynivået overskrider grensen utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk skal minimum 25 % av leilighetene være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, og ha minimum ett oppholdsrom mot stille side hvor grenseverdien er oppfylt.

For alle felter gjelder:

Fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk, som er solekspontert og har støy over grense for rød sone, skal sikres utvendig solavskjerming.

Balkonger kan innglasses. Innglassing av balkonger tillates brukt som tiltak for å redusere støynivå utenfor vindu til oppholdsrom, forutsatt at balkongen er luftig og solavskjermet.

13.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. Kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering.

Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

14.1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt A2 og D1, skal G1 og G5 være opparbeidet.

14.2

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt C2 og D2, skal G2a være opparbeidet.

14.3

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak for bygninger i felt C1 og C2 skal Brobekkveien langs planområdet og nordover til og med regulert skoletomt være sikret opparbeidet.

14.4

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt C1 og C2, skal G3 være opparbeidet.

14.5

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak for bygninger i felt C1 og C2, skal friområde, G2b, GS1, GS2 og GS3, annen veggrunn, samt T2 være sikret opparbeidet.

14.6

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt B1, C1, C2 og D2 skal kjøreveg («Midtgata») være opparbeidet.

14.7

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak for bygninger i felt A1 der tiltaket går utover videreutvikling av dagens virksomhet, skal Vollebekkveien langs planområdet og frem til Brobekkveien, være sikret opparbeidet.

14.8

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak for bygninger i felt A2 skal forlengelse av Vollebekkveien vest for Brobekkveien, (omlegging av del av Kryssveien) være sikret opparbeidet.

14.9

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt A2 skal G4 være opparbeidet.

14.10

Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 50 % av boligene innenfor planområdet skal T1 være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 343.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.12.2016

Une Brita Skoe, bem.

EMERA NO2 AS
_Emera Oslo Vest v/Anders Eggen Mogseth
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 01260071 . Vår ref.: 0739-1-3018

Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: FIOLEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 926107453
Andelseier: Sørum, Benedicte
Medeier: Farsund, Anders Michael Grantham
Leilighetsnummer: 3018
Adresse: Vollebekkveien 4 F, 0598 OSLO
Andelsnummer: 73
Gnr. 123
Bnr. 1390

Borettsinnskudd: Kr. 2 390 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7781358.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagemåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømvæsningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema. Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til fiolen@styrerommet.no og forvaltningsavdelingen@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Styret. Gjelder brikke til bygg. Leilighetsnøkkel, som også går til bod og postkasse, må den enkelte selv sørge for å kopiere opp dersom flere nøkler ønskes. Garasjeport kan åpnes med et tildelt telefonnummer eller med adgangsbrikken som også brukes på de andre adkomstene i bygget. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.06. og 30.12. Solskjerming: Solskjerming kan bestilles gjennom Solskjerminingsgruppen AS v/Nina Holtet Frogner: 459 03 751 / 22 07 86 86. Reklamasjon: Alle reklamasjoner meldes inn i systemet Digital XBO. Kontakt: support@digitalxbo.no. Forsikring: Fiolen borettslag et medforsikret i Vollebekkveien 4 Eierseksjonssameie. Polisenr. 7781358 Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Tredjepartsopplysninger vil ikke foreligge før 2022 for andelseiere som overtok i 2021. Det ble på generalforsamling april 2022 vedtatt å innføre nøkkelfritt system/OBOS-nøkkel. felleskostnader økes med 5% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207920517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	161 215 000,00
Innfrielsesdato:	30.04.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet til og med april 2026	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 19 582,38,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	1 004,00	
Lån nr: 9820792051; IN lån 1 - Akonto renter	14 608,88	
Lån nr: 9820792051; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	3 769,50	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	839,-
Fradragsberettigede kostnader:	187 064,-
Annen formue:	47 457,-
Gjeld:	3 585 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207920517
Restsaldo:	3 585 000,00
Kapitalkostnader:	13 388,26
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i april 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 585 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 739
FIOLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FIOLEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mars kl. 18:00 og lukker 30. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/739>

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.

Generalforsamling

Møte avholdes digitalt

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FIOLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Mangor Oland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Carina Lindberg og Espen Karlsen 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tobias Solem Blegeberg

Min interesse for å stille til styret er å følge opp at økonomi og lovpålagte prosesser blir håndtert på en skikkelig måte.

Jeg har erfaring med styrearbeid fra et eldre sameie og erfaring med arbeidsprosesser som teamleder på jobb.

Som nytt verneombud på jobben så har jeg også noe kompetanse innenfor HMS, som er et stort og viktig aspekt ved et borrettslag. I tillegg har jeg interesse for økonomi og jus.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Andre Lindberg

Kort om meg: Jeg er 37 år gammel og har bodd i borettslaget siden det sto ferdig i 2021. Jeg er oppvokst i Groruddalen. Jeg bor med min kone og våre to døtre på 9 og 14 år. Til daglig jobber jeg med salg av transport- og logistikk-løsninger rettet mot helsenæringen, for den danske speditøren DSV.

Jeg har ikke veldig mye erfaring med styrearbeid, jeg satt som økonomiansvarlig for en studentforening i studietiden. Av hva jeg kan bidra med - jeg har jo en viss økonomisk bakgrunn og forståelse, så eventuelt noe relatert til det. Jeg er interessert i teknologi og nye løsninger, og anser meg selv som noenlunde "handy".

- **Even Vassgård Gravem**

Jeg ønsker å bli styremedlem i Fiolen Borettslag for å bidra til et godt og velfungerende bomiljø. Et velfungerende styre er viktig for å sikre god drift, ryddig økonomistyring og forutsigbarhet for beboerne. Jeg ser verdien av tydelig kommunikasjon mellom styret og beboerne, og ønsker å bidra til at saker blir håndtert på en strukturert og effektiv måte. Det er også viktig med gode vedlikeholdsplaner og oppfølging av fellesarealer for å opprettholde standarden i borettslaget.

Gjennom styrevervet ønsker jeg å bidra til løsninger som sikrer en stabil og trygg hverdag for alle beboere, samtidig som vi ivaretar borettslagets økonomiske interesser og langsiktige utvikling.

- **Sarah-Ann Schelbred**

Sarah har sittet i styret i to år, og ønsker å stille til gjenvalg.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid – oppsummering for årsrapport til generalforsamlingen 2025

I løpet av året har det vært avholdt styremøter ca. månedlig, der vi har tatt opp ulike saker som angår borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at styret har hatt fortløpende kontakt og koordinering også utenom formelle styremøter. Styret har vært tilgjengelige for alle spørsmål og henvendelser fra beboere og andelseiere, og forsøkt å løse eventuelle problemer på en god måte. HMS-arbeid er fulgt opp i henhold til verktøy og rutiner som er etablert. Vedlikehold er gjennomført ihht. serviceavtaler og etablerte kontakter med borettslagets leverandører.

Det har vært få uønskede hendelser det siste året. Et unntak var et tilfelle av innbruddsforsøk og tyveri fra biler i garasjeanlegget. Alle hovedinngangsdører i 1. etasje ble i fjor sikret med heldekkende sikringsbeslag. Fra før har vi dette på bl.a. alle dører inn til bod-korridorer. Kamera-overvåkingen etter hendelser tydet på at det var lett å komme seg inn hovedinngangene i 1. etasje ved å manipulere karm og lås.

Ordningen med pakkebokser i passasjen mellom bygg C og D ble utvidet ved å slippe til Postnord i tillegg til Posten.

Elaway overtok driften av elbil-ladere etter at Circle K la ned sin virksomhet for dette. Driften og faktureringen av strømforbruket ble enklere med bl.a. app-støtte og løpende timebasert prising av strøm opp mot reelle kostnader for ladeanlegget.

Det ble opprettet en midlertidig ordning med gjesteparkering, ved at styret leier P-plass i U2 av OBOS. (U2 er forbeholdt et fremtidig nabo-borettslag, og eies ikke av Fiolen, men av OBOS/utbygger som del av et eierseksjonssameie.)

Garasjeporten fikk installert 4G-modul for portåpning via telefon, dette pga. den varslede fremtidige nedleggningen av 2G hos Telenor, som porten ble levert med. Det er også installert automatisk åpning av porten fra insiden.

Det var utfordringer med ventilasjonsanlegget for Midtpunktet (næringslokalet) etter at spisestedet åpnet. Styret måtte ta noen runder med OBOS (utleier) for å purre på utbedring og unngå falske brannalarmer i sameiet.

I forbindelse med den årlige garasjevasken ("vårrengjøring") ble det i fjor forsøkt et opplegg for kasting av søppel ved at alle beboere kunne sette ut ting man ville kaste på et oppmerket område på en egnet dag. Deretter fikk vi vårt vaktmester-firma til å kjøre det bort for oss og levert til gjenvinning. Dette fungerte veldig greit og er noe som vil bli bestilt også i år.

Det er ikke gjennomført noen dugnader hittil i borettslaget. Avtalen med vaktmester og gartner har sørget for at det ikke har oppstått et særskilt behov for å arrangere dugnader. Sosialt har vi også bidratt til julegrantenning på torget sammen med øvrige borettslag i området.

Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 er blitt behandlet i samarbeid med forretningsfører. Det henvises til revisorrapport.

Styret vil takke alle beboere og andelseiere for et godt samarbeid i året som har gått, og ønsker alle en god generalforsamling.

FIOLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 926 107 453, KUNDENR. 739

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 032 554	1 586 635
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 817 588	4 706 991
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 277	38 277
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-191 385
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-10 613 200	-4 015 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 565	-1 670
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-119 369	-91 295
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		121 731	445 918
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 154 285	2 032 554

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 401 458	3 042 953
Kortsiktig gjeld	-247 173	-1 010 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 154 285	2 032 553

FIOLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 926 107 453, KUNDENR. 739

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		9 951 954	8 375 965	9 425 244	9 919 188
Innkrevde felleskostnader	2	2 732 099	3 210 632	4 358 756	3 351 812
Ladeinntekter EL-bil		80 934	45 634	0	0
Andre inntekter		0	134 124	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		12 764 987	11 766 355	13 784 000	13 271 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 035	-16 920	-16 920	-17 000
Styrehonorar	4	-135 000	-120 000	-120 000	-135 000
Avskrivninger	15	-38 277	-38 277	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 750	-9 750	-9 250	-10 000
Forretningsførerhonorar		-126 525	-120 155	-127 364	-134 000
Konsulenthonorar	6	-5 456	-3 094	-5 000	-5 000
Kontingenter		-18 400	-18 400	-18 400	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-130 772	-175 301	-300 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-613 435	-577 300	-602 385	-621 196
Kostnader sameie	14	-1 091 959	-1 281 360	-1 300 000	-1 300 000
Energi/fyring	9	-189 675	-112 634	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-18 975	-20 700	-17 250	-18 000
Andre driftskostnader	10	-282 134	-243 936	-305 000	-304 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 679 393	-2 737 827	-2 821 569	-2 862 196
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		10 085 594	9 028 529	10 962 431	10 408 804
Innbetalt andel fellesgjeld		10 613 200	4 015 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		20 698 794	13 043 529	10 962 431	10 408 804
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 227	40 402	0	0
Finanskostnader	12	-9 953 432	-8 376 939	-9 893 000	-9 920 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 881 205	-8 336 537	-9 893 000	-9 920 000
ÅRSRESULTAT		10 817 588	4 706 991	1 069 431	488 804
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 817 588	0		
Til annen egenkapital		0	4 706 991		

FIOLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 926 107 453, KUNDENR. 739

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	339 600 000	339 600 000
Tomt		41 000 000	41 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	748 403	629 034
Andre varige driftsmidler	15	114 831	153 108
Miljøbankkonto, øremerket		62 295	41 125
SUM ANLEGGSMIDLER		381 525 529	381 423 267
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	33 343	147 627
Driftskonto OBOS-banken		729 701	1 561 706
Sparekonto OBOS-banken		1 638 414	1 333 620
SUM OMLØPSMIDLER		2 401 458	3 042 953
SUM EIENDELER		383 926 987	384 466 220
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 92 * 5 000		460 000	460 000
Opptjent egenkapital	17	57 404 447	46 586 859
SUM EGENKAPITAL		57 864 447	47 046 859
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	173 516 800	184 130 000
Borettsinnskudd	19	152 240 000	152 240 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	58 567	38 962
SUM LANGSIKTIG GJELD		325 815 367	336 408 962
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 365	143 163
Påløpte renter		51 675	867 237
Energiavregning	21	174 133	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		247 173	1 010 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 926 987	384 466 220
Pantstillelse	22	380 600 000	380 600 000
Garantiansvar	14	468 701	586 415

Oslo, 10.03.2025
 Styret i Fiolen Borettslag

Jan Mangor Oland

Vedran Celebic

Kjell Øystein Mathiassen

Bojana Popovic

Sarah-ann Schelbred

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 098 064
Garasjeleie	98 400
Leie tidl.år	1 054
Energiavregning	-465 419
Kapitalkostnader på IN-lån	9 947 472

Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 482
Overført til kapitalkostnader	-9 951 954
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 732 099

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 135 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 456
SUM KONSULENTHONORAR	-5 456

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-45 454
Drift/vedlikehold elektro	-54 623
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 694
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-130 772

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-613 435

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-189 675
SUM ENERGI / FYRING	-189 675

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 511
Vakthold	-116 374

Renhold ved firmaer	-105 931
Andre fremmede tjenester	-31 105
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-11 723

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-282 134**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 744
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 359
Andre renteinntekter	9 124

SUM FINANSINNTEKTER **72 227**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 951 954
Andre rentekostnader	-1 478

SUM FINANSKOSTNADER **-9 953 432**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2021	339 600 000
-----------------------------	-------------

SUM BYGNINGER **339 600 000**

Tomten ble anskaffet i 2021.

Gnr.123/bnr.1390

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESPANLEGG

Selskapet eier 5383/6133 deler av Vollebekkveien 4 ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i eierseksjonssameiet kr.468 701,05 pr. 31.12.2022

Selskapets andel av driftskostnadene i eierseksjonssameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Ved regnskapsavleggelse foreligger det ikke godkjent regnskap for Vollebekkveien 4 ES.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler		
Tilgang 2023	191 385	
Avskrevet tidligere	-38 277	
Avskrevet i år	-38 277	
		114 831

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	114 831
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-38 277
--------------------------------	----------------

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN 0 avregning	33 343
---------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	33 343
---	---------------

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 561 247
----------------------	-----------

Egenkapital fra IN tidligere år	44 230 000
---------------------------------	------------

Egenkapital fra IN 2024	10 613 200
-------------------------	------------

Reduksjon EK fra IN	0
---------------------	---

SUM ANNEN EGENKAPITAL	57 404 447
------------------------------	-------------------

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-228 360 000
------------------	--------------

Nedbetalt tidligere	44 230 000
---------------------	------------

Nedbetalt i år	10 613 200
----------------	------------

	-173 516 800
--	--------------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-173 516 800
------------------------------------	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/05-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2026	
5001		200
5005		250

5018	300
5017	600
8005	700
4018	800
5003	1 000
1009	1 150
2007, 5016	1 200
1002, 1010	1 300
2001, 2002, 2016	1 350
3001, 3002, 3006, 3007, 3010, 3016	1 400
4002, 4007, 4010	1 450
2008, 5002	1 500
3008, 4016, 5006, 5007, 5010, 6006	1 550
6001, 6002	1 600
5008, 6007, 6010	1 650
2017	1 700
3017, 7001, 7002	1 750
2005, 2018, 6008	1 800
1007, 2009, 5009	1 850
4009, 6016, 8001, 8002	1 900
2004	1 950
3004, 6009	2 000
1003, 3005, 4017, 5020	2 050
4005, 5004	2 100
4004, 6004, 6017	2 200
2020, 7005	2 250
3019	2 300
4019	2 350
4020, 5019, 7004	2 450
1005, 8004	2 500
6019	2 600
2003	2 650
3003	2 750
3018	2 900
6003	3 150
7003	3 300
6018	3 450

NOTE: 19

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig	-152 240 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-152 240 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-58 567
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-58 567

NOTE: 21

ENERGIAVREGNING**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-818 304
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-818 304
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Overført	813 624
----------	---------

SUM KOSTNADER	813 624
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger	-170 507
------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	-175 187
----------------------------	-----------------

REST TILLEGG C - ENDRE NOTEN MANUELT	1 054
--------------------------------------	-------

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	152 240 000
-----------------	-------------

Pantelån	173 516 800
----------	-------------

Bregnede IN-forpliktelser	544 843 200
---------------------------	-------------

TOTALT	870 600 000
---------------	--------------------

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

Bygninger	339 600 000
-----------	-------------

Tomt	41 000 000
------	------------

TOTALT	380 600 000
---------------	--------------------



Til generalforsamlingen i Fiolen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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 27.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.03.25

Selskapsnummer: 739 Selskapsnavn: FIOLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jan Mangor Oland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Carina Lindberg og Espen Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tobias Solem Blegeberg

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Emil Andre Lindberg

Even Vassgård Gravem

Sarah-Ann Schelbred



**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.

Vedtekter

for Fiolen borettslag org nr 926 107 453

vedtatt i stiftelsesmøte 21.10.2020.

Sist endret på ordinær generalforsamling 20.04.2022

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 22.09.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

(2) Borettslaget eier seksjon 1 i Vollebekkveien 4 eierseksjonssameie på gnr 123 bnr 1390 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 92 boliger. I tillegg til boligseksjonen er det etablert en næringsseksjon på bakkeplan, seksjon 2, i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. I sameiet skal det også inngå et bygningsvolum (hus C) som skal fungere som en «testlab». Hus C vil bli en egen anleggseiendom, og ikke være en del av eierseksjonssameiet borettslaget inngår i.

(3) Borettslagets parkeringsbehov dekkes i et garasjeanlegg i første underetasje (U1), som blir en del av eierseksjonssameiets eiendom. I andre underetasje (U2) vil det være et garasjeanlegg som skal ivareta parkeringsbehovet til felt A2 på Vollebekk, med gnr ___ bnr ___. Det er lagt opp til at en del av borettslagets boder også skal plasseres i andre underetasje.

I garasjeanlegget i U2 ligger et teknisk noderom som vil betjene hele Vollebekk. Det legges opp til at rommet blir en egen seksjon i sameiet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper

Eierseksjonssameiet som borettslaget er en del av vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Vollebekk. Det legges opp til at kostandene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen

fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) For andeler som OBOS BBL (OBOS), org.nr. 937052766, har en eierandel i gjelder særlige bestemmelser om forkjøpsrett til fordel for OBOS, jf. punkt 3-1 og 3-3.

(7) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår. Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en ordinær boligkjøper. Det er inngått sameieavtaler som regulerer partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen.

Sameieavtalen gir boligkjøperen rett til å innløse OBOS' eierandel i boligen til en indeksregulert kjøpesum.

Innløsning forutsetter at alle vilkår for innløsning som følger av sameieavtalen med bilag, er oppfylt.

Ønske om innløsning av eierandel skal varsles med en melding om innløsning («Innløsningsmelding») med opplysning om hvor stor eierandel i boligen som kreves innløst. Innløsning kan kreves kun én gang pr. år, og Innløsningsmelding skal sendes i perioden 1. april – 1. mai. Innløsningsmeldingen skal sendes til følgende epostadresse:

deleie@obos.no

Hele boligen utgjør 10/10, og kjøper kan kun innløse hele tideler av boligen. Innløsningsmeldingen skal derfor angi hvor mange 10-deler av boligen som ønskes innløst.

Indeksregulert kjøpesum kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen, ikke gir kjøper rett til å innløse en eierandel av boligen til en innløsningssum basert på en lavere boligverdi enn Ordinær kjøpesum.

Verdiøkning som skyldes kjøpers tilvalg, endringer, vedlikehold eller oppgraderinger, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for Innløsningssummen. Men boligens verdiøkning som følge av det avtalen omtaler som Fellestiltak, inngår i beregningsgrunnlaget for innløsningssummen. Verdiøkningen av Fellestiltak skal anses å være lik boligens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere Fellestiltaket.

De nærmere vilkårene for innløsning og for deleiemodellen i sin alminnelighet fremgår av de inngåtte sameieavtalene.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(5) Andelseierne disponerer felles sammenhengende takterrasse, beliggende på blokk A, B, C og D. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i garasjeanlegg som ligger i byggets underetasjer, U1 og U2. Det er totalt xx plasser i garasjekjelleren, hvorav A2 eier xx plasser i U2.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(7) Garasje plass nr. 50005, 50032, 50034 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

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

(9) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer slik plass har kjøpt ladepunkt som tilvalg.

Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan ajourholdes.

De som disponerer ladeplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

Andelseier som ikke disponerer ladepunkt på sin parkeringsplass, kan med styrets godkjenning installere ladepunkt fra leverandør godkjent av styret.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i borettslagets kjelleranlegg. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Kameraovervåking

Kameraovervåking er tillatt i borettslagets fellesarealer. Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjelegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

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

8-3 Fravikelse

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fem andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møterett

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 FIOLEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 12.08.2021

OBOS Leil.nr.	Andel	Hus	Parkeringsnr.	Merknad	Bodnr.	Merknad
1003	1	A			BA-21	
1002	2	A			BAL-01	
1005	3	A	1	HC-plass, Ladeplass	BA-01	
2003	4	A	40	Ladeplass	BA-02	
2004	5	A			BA-03	
2002	6	A			BAL-03	
2001	7	A			BAL-02	
2005	8	A			BA-04	
3003	9	A	41		BA-05	
3004	10	A			BA-06	
3002	11	A			BAL-05	
3001	12	A			BAL-04	
3005	13	A	4	Ladeplass	BA-07	
4003	14	A	42		BA-23	
4004	15	A	33	Ladeplass	BA-08	
4002	16	A			BAL-07	
4001	17	A			BAL-06	
4005	18	A	35	Ladeplass	BA-09	
5003	19	A	43	Ladeplass	BA-22	
5004	20	A			BA-10	
5002	21	A			BAL-09	
5001	22	A			BAL-08	
5005	23	A	36	Ladeplass	BA-11	
6003	24	A	44	Ladeplass	BA-20	
6004	25	A			BA-12	
6002	26	A			BAL-11	
6001	27	A			BAL-10	
6005	28	A	37	Ladeplass	BA-13	
7003	29	A	45		BA-19	
7004	30	A	46	HC-plass, Ladeplass	BA-14	
7002	31	A			BAL-13	
7001	32	A			BAL-12	
7005	33	A	38	Ladeplass	BA-15	
8003	34	A	2	Ladeplass	BA-18	
8004	35	A	3	Ladeplass	BA-16	
8002	36	A			BAL-15	
8001	37	A			BAL-14	
8005	38	A	39		BA-17	
1007	39	B	32	Omsettelig	BB-01	
1006	40	B			BBL-01	
1010	41	B			BBL-13	

1009	42	B			BB-02	
2008	43	B			BBL-04	
2007	44	B			BBL-03	
2006	45	B			BBL-02	
2010	46	B			BBL-05	
2009	47	B	9		BB-03	
3008	48	B			BBL-08	
3007	49	B			BBL-07	
3006	50	B			BBL-06	
3010	51	B			BBL-09	
3009	52	B	8	Ladeplass	BB-04	
4008	53	B			BBL-12	
4007	54	B			BBL-11	
4006	55	B			BBL-10	
4010	56	B			BBL-14	
4009	57	B	7		BB-05	
5008	58	B			BBL-17	
5007	59	B			BBL-16	
5006	60	B			BBL-15	
5010	61	B	5	Omsettelig	BBL-18	
5009	62	B			BB-06	
6008	63	B			BBL-21	
6007	64	B			BBL-20	
6006	65	B			BBL-19	
6010	66	B			BBL-22	
6009	67	B	6		BB-07	
2018	68	D	31		BD-01	
2017	69	D			BD-16	
2016	70	D			BDL-01	
2020	71	D			BD-03	
2019	72	D	12	Ladeplass	BD-02	
3018	73	D	27	Ladeplass	BD-04	
3017	74	D			BD-17	
3016	75	D			BDL-02	
3020	76	D	13		BD-06	
3019	77	D	30		BD-05	
4018	78	D	10		BD-07	
4017	79	D	11	Ladeplass	BD-18	
4016	80	D			BDL-03	
4020	81	D	15		BD-09	
4019	82	D	28	Ladeplass	BD-08	
5018	83	D	19		BD-10	
5017	84	D	14		BD-19	
5016	85	D			BDL-04	
5020	86	D	16		BD-12	
5019	87	D	17	Ladeplass	BD-11	

6018	88	D	18	Ladeplass	BD-13	
6017	89	D	34	Omsettelig	BD-20	
6016	90	D	29	Ladeplass	BDL-05	
6020	91	D	20	Ladeplass	BD-15	
6019	92	D	26	HC-plass	BD-14	
Hus C		C	21			
Hus C		C	22			
Hus C		C	23			
Hus C		C	24			
Hus C		C	25			

HUSORDENSREGLER FOR

FIOLEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 15.12.2020

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 4 Bruk av takterrasse

Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Fiolen borettslag (hus A, B og D) har gjensidig bruksrett til takterrasse med hus C.

§ 5 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser garasjekjeller i Vollebekkveien 4 eierseksjonssameie som borettslaget er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstiltfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 7 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 8 Søppel

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 9 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller privat sportsbod.

§ 10 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:

Protokoll til årsmøte 2025 for FIOLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 926107453

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mars kl. 18:00 til 30. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

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:

Jan Mangor Oland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Carina Lindberg og Espen Karlsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

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: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tobias Solem Blegeberg (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tobias Solem Blegeberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Even Vassgård Gravem (29 stemmer)

Emil Andre Lindberg (25 stemmer)

Sarah-Ann Schelbred (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

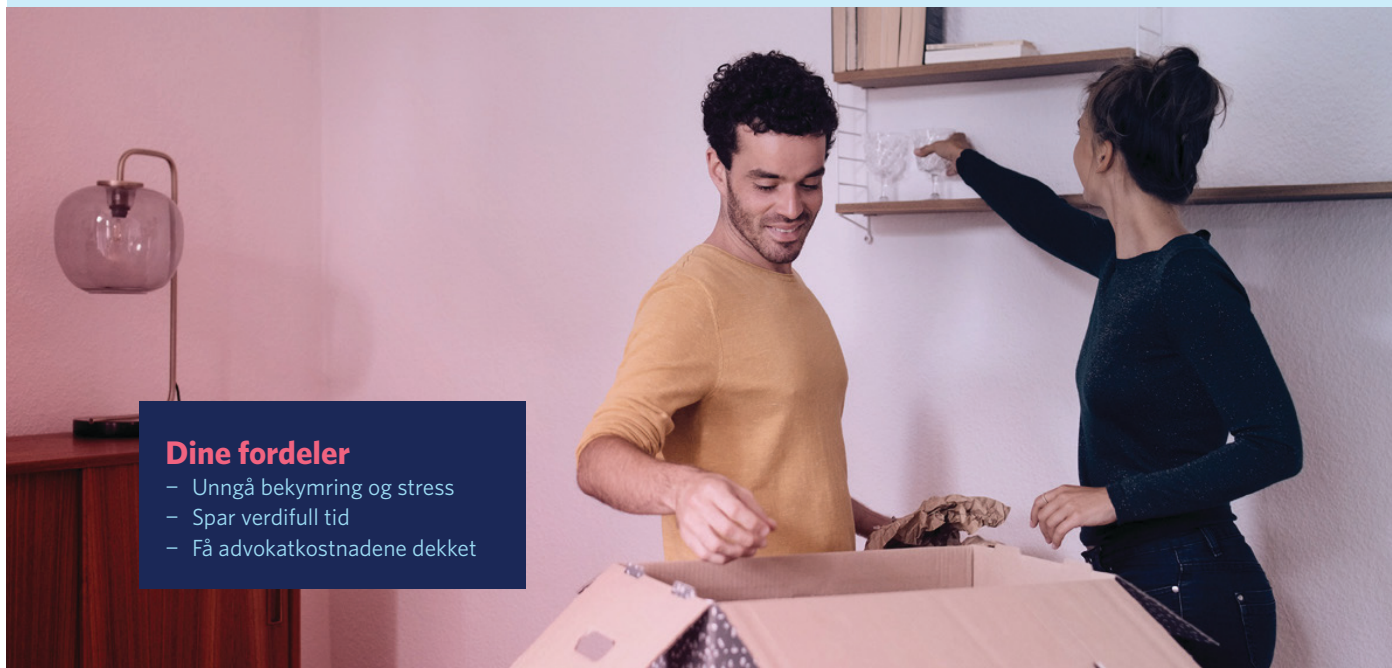
Even Vassgård Gravem

Emil Andre Lindberg

Sarah-Ann Schelbred

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDEN FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING