

HOLMLIA

# Ravnkroken 66A



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 100 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

115/120 kvm

TOMTEAREAL

56202 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

5 305 480,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 564,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

4

FELLESGJELD

Kr 195 984,-

BYGGEÅR

1982

FELLESFORMUE

43 145,-

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

# Din megler



## Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

[anya.martinsen@emera.no](mailto:anya.martinsen@emera.no)

+47 472 65 457

Med 12 års erfaring i eiendomsbransjen har hun opparbeidet seg solid kompetanse og en trygghet i faget som kommer både selgere og kjøpere til gode.

Hun er kjent for å være ærlig, tydelig og tillitsvekkende, og kunder beskriver henne ofte som en megler som virkelig står i det for dem.

For henne handler eiendomsmegling om mer enn boliger – det handler om mennesker, situasjoner og viktige beslutninger. Hun legger stor vekt på god kommunikasjon, høy tilgjengelighet og kvalitet i hver eneste detalj. Målet hennes er alltid å skape en best mulig salgsopplevelse og et resultat kundene kan være stolte av.



# Stor, familievennlig halvpart av tomannsbolig med terrasse, balkong og hage | 4 soverom | Fjernvarme | Garasje m. el

Velkommen til Ravnkroken 66A!

Her får dere et meget familievennlig hjem med skjermet beliggenhet og grønne, solrike uteplasser. Boligen strekker seg over to plan og byr på en innholdsrik planløsning med gode oppholdsrom og fire romslige soverom. Dette er et hjem som passer godt for familien som ønsker god plass både inne og ute!

Stor og solrik terrasse med tilhørende hage, perfekt for varme vår- og sommerdager. Her er det god plass til både utemøbler, grill og lek.

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område på Holmlia, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport samt flotte tur- og friluftsområder.

- Pågående prosess for mulig utbygging
- Garasje plass med lader
- Bad og separat toalettrom
- Familievennlig og bilfritt område
- Kort vei til Holmlia stasjon













# SEPARAT TOALETTROM

























# SOLRIKE UTEPLASSER















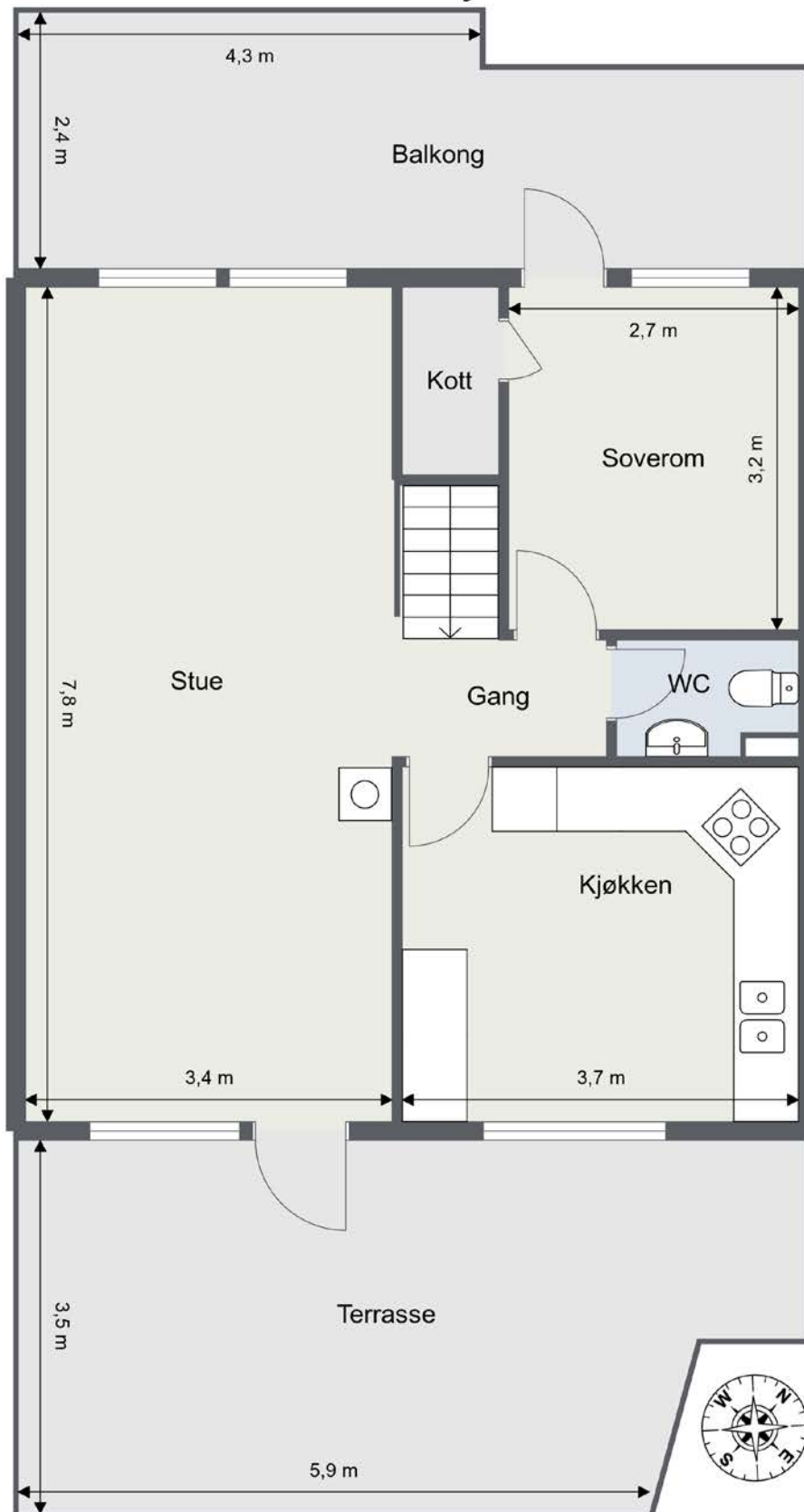


# PLANTEGNING 1. ETASJE



# Ravnkroken 66 A

## 1. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

# PLANTEGNING U. ETASJE



# Ravnkroken 66 A

## U. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

RAVNKROKEN 66A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 100 000

## Omkostning kjøper

5 100 000 (Prisantydning)

195 983 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 295 984 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt)

-----  
5 305 480 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 305 480

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 564,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: TV/brebånd, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsfører, felles forsikringer, drift og generelt vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Kabel-tv / kollektiv bredbånd: 536,25

Felleskostnader: 5 027,38

Individuell avregning av varme og varmtvann.

## Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

## Fellesgjeld

Kr 195 984 pr. 09.06.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207807176

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 11 233 391,00

Andel fellesgjeld: 67 458,17

Innfrielsesdato: 30.08.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207976768

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 14 013 196,00

Andel fellesgjeld: 84 163,68

Innfrielsesdato: 30.12.2051

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208310844

Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 5,19%  
 Restsaldo 7 387 577,00  
 Andel fellesgjeld: 44 361,91  
 Innfrielsesdato: 30.04.2055  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12  
 IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld kr 195 983,76,-, pr. 09. 06.26

## 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.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 43 145 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 279 790 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 119 158 (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

Ravnkroken 66A ligger i et attraktivt og familievennlig område på Holmlia, i bydel Søndre Nordstrand. Området er kjent for sin trygge atmosfære, nærhet til naturen og gode fasiliteter. Dette er et område med nærhet til det meste. Det er lagt til rette for en spennende hverdag for hele familien. Ved å bosette deg her får du trygge skoleveier og godt oppvekstmiljø, samtidig som det er kort vei til sentrum, skole og barnehage samt kollektiv transport.

I området finner du Lusetjern skole (1-7. trinn) som er nærliggende og nås via en bilfri og rolig skolevei. I tillegg er det flere barnehager i området, som Hallagerbakken barnehage (1-5 år), som ligger i nærheten og grenser til flotte skogsområder.

Området har et meget godt kollektivtilbud med både buss og tog i nærheten. Fra Ravnkroken er det bare 4 minutter til nærmeste bussholdeplass, og kun 9 minutter til Holmlia stasjon med hyppige avganger med tog. Dette

gir enkel tilgang til både Oslo sentrum og resten av byen  
- perfekt for pendlere og aktive familier.

Få minutter unna finner du Holmlia Idrettspark - et moderne idrettsanlegg for fotball, friidrett og sandvolleyball. Holmlia Bad og treningssentre ligger også like ved. Du har alt du trenger av dagligvare, kafeer, kjøpesenter og apotek innen kort gangavstand - som Kiwi, Meny og Holmlia Kjøpesenter.

## Parkering

Det medfølger en fast garasje plass med boligen. Det er montert elbil-lader på plassen. Felleskostnader for garasjeplassen utgjør kr. 450,- pr. måned.

Borettslaget har i tillegg noen plasser som leies ut etter ventelister. Henvendelser rettes til styret.

## 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: 56202 m<sup>2</sup>

Pent opparbeidet tomt med uteplasser i terrenget i tre og med belegningsstein. Opparbeidet med gressplener, bed, busker og trær. Andelen disponerer sin del av uterealet rundt boligen. Ute-arealer som naturlig disponeres av beboer skal også vedlikeholdes av beboer.

Øvrige arealer:

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt

skrånende terreng.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 1983. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

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

## Innhold

### Areal

BRA - i: 115 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 120 m<sup>2</sup>

TBA: 55 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> vindfang, tre soverom, gang, bad og to

boder.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> ekstern bod.

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> kjøkken, soverom, stue, wc og gang.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

16 m<sup>2</sup>

1. etasje

39 m<sup>2</sup>

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.

## Standard

Kjøkken

Kjøkken fra Norema med profilerte, finerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med to kummer. Kjøkkenet er utstyrt med integrert

stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, belysning under overskap og stikkontakter over arbeidsbenken. Oppvaskmaskinen ble skiftet i 2024, mens stekeovnen ble skiftet i 2021.

Baderom / vaskerom

Bad og vaskerom er adskilt med en delevegg midt i rommet. Baddelen er innredet med dusjkabinett, servant og gulvstående toalett. Vaskeromsdelen har skyllekar, opplegg for vaskemaskin og praktisk oppbevaringsskap. Rommet har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Toalettrom

Toalettrom med flislagt gulv og flislagte vegger. Rommet er innredet med servant med skapinnredning, ettgrep armatur og vegghengt toalett med skjult systerne. Himlingen har malt panel-/platekledning.

Innvendige overflater

Boligen har gulv med laminat, parkett og vinyl. Laminatgulvene i stue og gang ble lagt i 2024. Veggene består av malte plater, malt strie og tapet, mens himlingene har malte betongoverflater. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,38 meter.

Innvendige trapper

Åpen tretrapp med lakkert utførelse og repos i nedre del. Trappen har rekkverk i tre med liggende bord.

Innvendige dører

Pressede fyllingsdører med tre speil.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Vaskemaskin på bad
- Kjøleskap på kjøkken
- Fryseboks og kjøleskap i utebod

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: Øivin Brækkan

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Baderom 1 etg 1996 - utbedret faglært.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
El kontroll 2008.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Ja, i fellesgarasje.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja, kun av faglært. Rehabilitering balkong 2019, samt utvidet vindfang.  
Arbeid utført av Norgeshus.

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?

Ja, godkjent påbygg for hele borettslaget i PBE.

Er det foretatt radonmåling?

Ja, godkjente verdier.

## Byggemåte

Taket er tekket med stålplater formet som takstein, ukjent undertak. Renner og nedløp i sortlakkert stål. Beslag og takhatter i sort stålplate. Liggende faspanel, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer. Takkonstruksjon med w-takstoler. Midtre del er belagt med bord eller plater. Kaldt loft med god lufting. Det er gulv på deler av loftet, ikke målbart areal.

Vinduer

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu.

Dører

Malt hovedytterdør fra NorDan med profilering. Balkongdør enkel utadslående med tolags glass. Balkongdør (soverom) enkel utadslående med tolags glass.

Terrasser og balkong

Terrasse på bakkeplan ut fra stue med trykkimpregnerte terrassebord, ligger i bakken med en liten steinmur mot terrenget. Levegger i tre på enden mot nabo. Utelamper og stikkontakt på vegg. Levegger i tre mot naboer.

Trebalkong med sperrer, søyler og bjelker.

Tykkimpregnerte beisede terrassebord bord på gulvet, areal 16 m<sup>2</sup> og nordvestvendt. Rekkverk i tre med stående panelbord, høyde 1,02 m. Tekket på undersiden og vannet renner ut i renne i front og ned til bakkenivå,

beslag inn mot veggen.

Uteplass foran og ved siden av inngangsparti, belegningsstein. Areal 16 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak

- Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Vinduer

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer. Det er satt bestilling på skifte av vindu i soverom innerst i u.etg,

venter på leveranse og borettslagets vedlikeholdsansvar.

- Utvendig > Balkongdør i soverom

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

- Utvendig > Balkong ved soverom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er tatt hull i vegg mot grunnmur med gipsplate, fuktsperre og isolasjon. Det er registrert fukt med pigger på måleutstyr i svilla.

- Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er liggende rekkverk.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er noe kondens på kaldtvannsrør inne i sjakt.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringssskap i gangen nede. Det er skrusikringer i sikringssskapet Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fukt i svill inn mot grunnmur i u.etg.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur flasser noe av i malingen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom > U.etg > Bad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Avløpsrør må tettes.

- Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Våtrom > U.etg > Bad / vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen

## Øvrig informasjon

## Adresse

Ravnkroken 66A, 1254 OSLO

Gnr. 185, bnr. 57, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.Andelsnr. 68 i Storfjellet Borettslag med orgnr. 948771586

## Selger

Trude Dalen Sørensen

## Borettslag

Storfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer: 948771586

Andelsnummer: 68

Storfjellet borettslag er et hyggelig boområde bygget på en fjelltopp på Ravnåsen. Før utbyggingen ble denne fjelltoppekjent som Storfjellet derav navnet til borettslaget. Borettslaget har totalt 194 andeler fordelt på 124 rekkehusleiligheter og tre terrasseblokker med 70 leiligheter.

Styrets mailadresse

E-post: storfjellet@styrerommet.no

TV og Internett

Alle andelene har standard Internett og kanalpakke fra Telia, som inngår i felleskostnader månedlig. Ta kontakt med Telia for dekoder, diverse utstyr og eventuelle spørsmål. Dersom du ønsker ekstra kanaler og/eller høyere hastighet må du tegne ekstra abonnement hos Telia.

Fjernvarme

Borettslaget har fjernvarme. Det betyr at du har varme i radiatorene og varmtvann knyttet til systemet. Det betyr også at hver enkelt betaler for dette. Vi anbefaler alle beboere om ikke å bruke mere energi til oppvarming eller

varmtvann fordi høyt forbruk gir høyere kostnader for den enkelte. Du får egen faktura på varmt vann og oppvarming.

#### Vaktmester

Borettslaget har egen vaktmester som er heltidsansatt hos oss. Han tar seg også av brøyting vintertid og på sommeren sørger han for at plener er klippet og fine. Han heter Roy Arne Greaker.

#### Pågående sak for eventuell utbygging

Ny reguleringsplan for Storfjellet borettslag ble godkjent i 2025. I henholdt til denne har alle rekkehus, med unntak av 40 og 44, mulighet til å bygge på en etasje. Omreguleringssaken har tatt lang tid. Første votering i saken ble gjennomført på generalforsamling i 2017.

Det er nå behov for raskt å komme videre med avklaring om hvordan utbygging eventuelt kan gjennomføres.

Dette bør avklares på ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig. Som grunnlag for en beslutning må det blant annet utarbeides forslag til byggeregler, ansvar og plikter ved utbygging, fordeling av kostnader, gebyrer og oppdatert fordelingsnøkkel for felleskostnader mv. Det bør etableres en arbeidsgruppe som får i oppgave å utarbeide nødvendig underlag for beslutning om eventuell utbygging.

Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling innen 15. oktober 2026. Til den ekstraordinære generalforsamlingen skal styret legge frem beslutningsgrunnlag og forslag til videre vedtak om rammer og prosess for eventuell utbygging. Dersom enkelte forhold fortsatt ikke er endelig avklart, skal styret likevel legge frem status, uavklarte punkter og forslag til videre forpliktende fremdrift.

Forretningsfører: Obos kjøper

Borettslagets forsikringselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6658953

Husdyr: Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områder ikke grises til. Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder. Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold". Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan/vil medføre at dyret må fjernes fra borettslaget.

Forkjøpsrett: Borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallelt med salget. Konferer med megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Dersom ervervet er i strid med krav om at kun fysiske personer kan være andelseiere, eller at ingen kan eie mer enn en andel skal styret nekte å godkjenne. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier, ligger hos 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). Dersom kjøper ikke blir godkjent gjøres oppmerksom på at kjøper er forpliktet til å gjennomføre avtalen med selger, herunder foreta fullt oppgjør, og deretter videreselge boligen til noen som kan godkjennes.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets samlede driftsinntekter utgjorde kr 11 067 646 i 2025, mens driftskostnadene beløp seg til kr 9 043 695. Etter finansposter på netto kr -1 639 943 fikk borettslaget et positivt årsresultat på kr 384 009, som foreslås overført

til egenkapitalen.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

## Energiklasse

Ikke angitt

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Alle radiatorer med regulatorer og vannrør er skiftet av borettslaget i 2024.

Selgerne informerer om følgende:

Strømforbruk i 2025 var 4221 kWh, samt 5869 kWh i radiatorvarme.

Forbruk varmtvann i 2025 var 610 kWh.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på

saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst på andelen.

## 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 sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## 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 legalpanterrett 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 selgers 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 budkjema 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 dekningsalg 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.

Tlf: 472 65 457

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 49 959,84

Grunnpakke bolig info\*\* kr 11 700,00

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

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 134 979,84

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

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

[anya.martinsen@emera.no](mailto:anya.martinsen@emera.no)

## Ansvarlig megler

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

[anya.martinsen@emera.no](mailto:anya.martinsen@emera.no)

Tlf: 472 65 457

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

09.06.2026

## 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 salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere 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

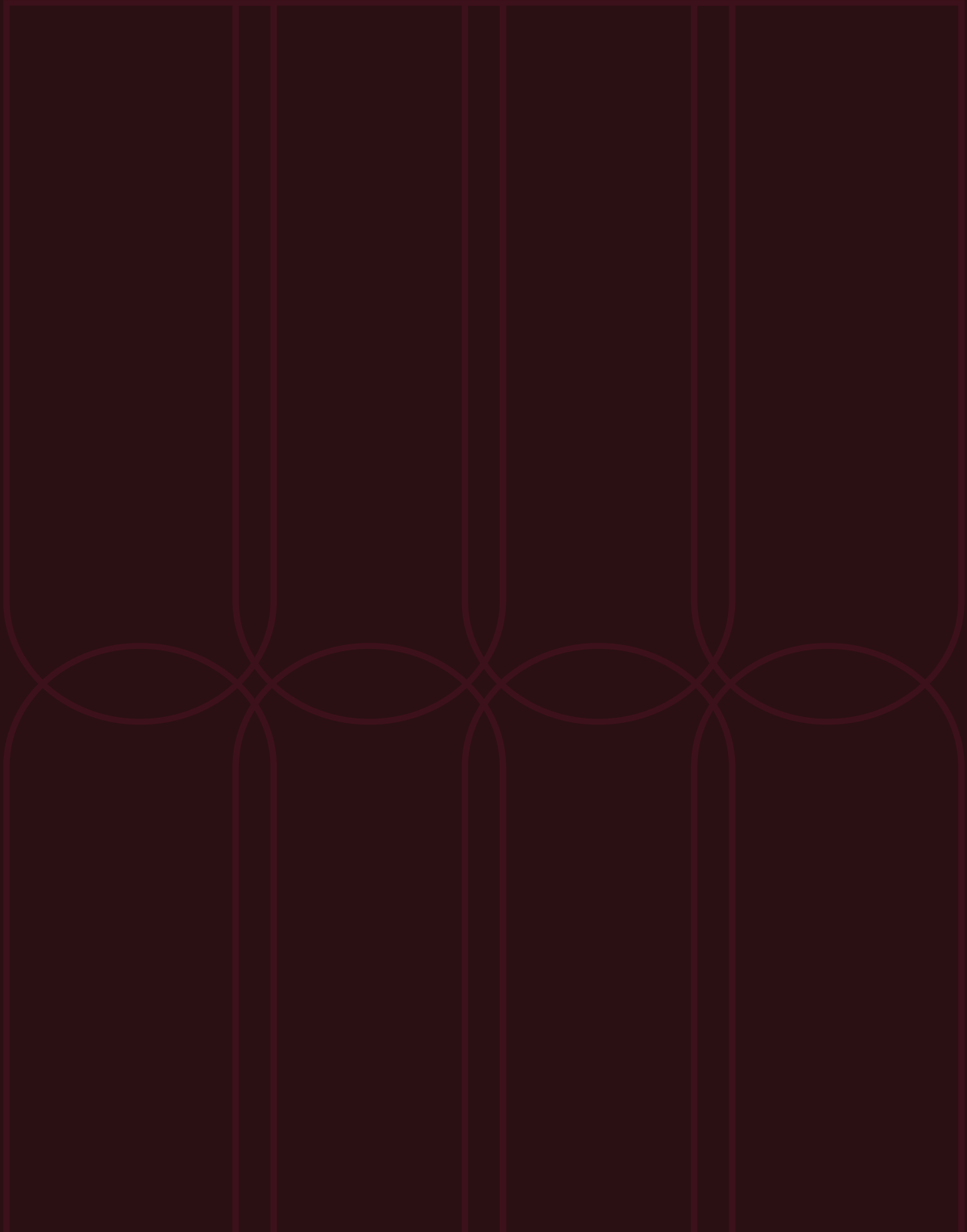
Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

landet eiendommen ligger.

RAVNKROKEN 66A

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250228	
Selger 1 navn	
Trude Dalen Sørensen	
Gateadresse	
Ravnkroken 66A	
Poststed	Postnr
OSLO	1254
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	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	40
Antall måneder	10
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02250228

## 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

Beskrivelse

Baderom 1 etg 1996 - utbedret faglært

Initialer selger: TDS

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  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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

Document reference: 02250228

- 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

Beskrivelse

Godkjent påbygg for hele borettslaget i PBE

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

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Godkjente verdier

- 21.1 Radonmåling

Ar

2015

Verdi

0

- 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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt 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
Trude Dalen Sørensen	40ae7208f7b51f903190c5 08584b07f722e0b9ef	08.06.2026 08:07:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250228

- 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>

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ravnkroken 66 A, 1254 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 185, bnr. 57

# Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m<sup>2</sup> BRA-i: 115 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 21155-1492

Eiendomsverdi ref nr: NQ5014

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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.

## TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



# 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
- løvsøre 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 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 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enderekkhus over to plan, uteplasser på begge sider og gangsti mellom nivåene. Eldre tekniske anlegg inne i huset, eldre bad fra byggeåret som er oppgradert med nye innredninger. Kjøkken fra 2000. Jevnlig vedlikeholdte overflater. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålpater formet som takstein, ukjent undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Beslag og takhatter i sort ståplate.

Liggende faspanel, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer.

Borettslaget beiset yttervegger for ca 10 år siden, skal gjøres i løpet av 2-3 år ifølge eier.

Takkonstruksjon med w-takstoler. Midtre del er belagt med bord eller plater. Kaldt loft med god lufting. Det er sjekket fukt i sperrer og undertak av plater, ingen tegn til fuktighet. Det er gulv på deler av loftet, ikke målbart areal.

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu.

Malt hovedytterdør fra NorDan med profilering. Balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

Terrasse på bakkeplan ut fra stue med trykkimpregnerte terrassebord, ligger i bakken med en liten steinmur mot terrenget. Levegger i tre på enden mot nabo. Utelamper og stikkontakt på vegg. Levegger i tre mot naboer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Trebalkong med sperrer, søyler og bjelker. Tykkimpregnerte beisede terrassebord bord på gulvet, areal 16 m<sup>2</sup> og nordvestvendt. Rekkverk i tre med stående panelbord, høyde 1,02 m. Tekket på undersiden og vannet renner ut i renne i front og ned til bakkenivå, beslag inn mot veggen.

Uteplass foran og ved siden av inngangsparti, belegningsstein. Areal 16 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, parkett og vinyl. Laminatgulv i stue og gang er fra 2024.

Vegger av malte plater med malt strie og tapeter. Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 38 m.

Godt og jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Gulv på grunn i u.etg. Målt planhets-avvik i gang og soverom gjennom hele rommet. Resultat 8 og 5 mm. Etasjeskille mellom etasjene. Målt planhets-avvik i stue og kjøkkenet gjennom hele rommet. Resultat 7 og 2 mm.

Borettslaget har i følge eier tidligere foretatt radonmålinger med verdier under grenseverdier.

Gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster. Målt i treverk/panel i hull mot yttervegg, det er registrert fukt i prøvehullet.

Utføre trevegger på betong eller lettklinkermurer under bakken er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor fuktighet kan oppstå, selv hvis hulltaking ikke viste fukt kan det være andre steder i konstruksjonen som kan være fuktig.

Åpen lakkert tretrapp, rettløpstrapp med repos nederst. Rekkverk i tre med liggende furubord. Åpninger mellom trinn er 17,5 cm og 10 cm mellom liggende rekkverksplank. Høyde rekkverk er 94 cm.

Pressede fyllingsdører med tre speil.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom

Bad og vaskerom er skilt av en delevegg midt i rommet. Rommet har betonggulv uten varme, vinylbelegg med oppkant mot vegg og våtromstapeter på vegger, malt himling av plater.

Det er målt fall til topp av slukrist fra topp av belegget mellom rommene på ca 32 mm, det er motfall fra vaskerommet inn på badet, men belegget er ført 55 mm opp mot terskel og lekkasjevann vil renne til sluk fra hele rommet.

Badet har eldre dusjkabinett, servant på bærejern med ettgreps kran og speil over på vegg, nyere gulvstående toalett. Reflektorovn som varmekilde på vegg.

Vaskerommet har stort skyllekar med ettgreps kran og opplegg for vaskemaskin, høyskap mot vegg.

Det ble registrert et felt med fukt i svill, det viser seg at det drypper av og til fra avløpsrøret til skyllekaret der det går inn i veggen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Noremakjøkken med profilerte finerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integreerte hvitevarer stekeovn og platetopp, frittstående kjøll/frys og oppvaskmaskin. Stikkontakt på vegg over benk, lys under overskap, fliser mellom benk og overskap. Ny oppvaskmaskin i 2024 og stekeovn i 2021

Ikke waterguard eller komfyrvakt.

Ventilatorhette med rør ut på fasaden/taket.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Flislagt gulv, flislagte vegger til taket, malt panel/plater i himling. Servant med ettgreps kran og skap under, vegghengt toalett med skjult sistene

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber vannledninger fra byggeåret, kommer inn i huset i kasse innerst i vaskerommet hvor stoppekraner er plassert.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder under vinduer. Alle radiatorer med regulatorer og vannrør er skiftet av borettslaget i 2024.

Sikringssskap i gangen nede. Det er skrusikringer i sikringssskapet Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Felles brannvarslingsanlegg i rekka med detektor inn i rekkehuset.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser. Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Ukjent sålefundament under betongvegger.

Opparbeidede ute-arealer felles for borettslaget. Vedlikehold er borettslagets ansvar.

Ute-arealer som naturlig disponeres av beboer skal også vedlikeholdes av beboer.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Pent opparbeidet tomt med uteplasser i terrenget i tre og med belegningsstein. Opparbeidet med gressplener, bed, busker og trær. Andelen disponerer sin del av uterealet rundt boligen. Ute-arealer som naturlig disponeres av beboer skal også vedlikeholdes av beboer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

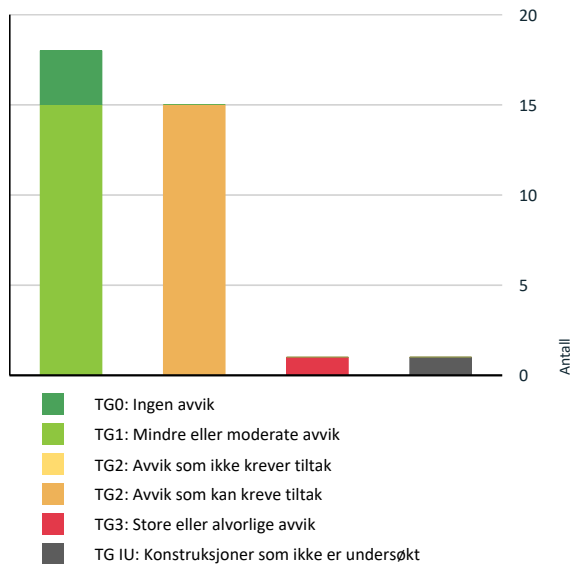
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

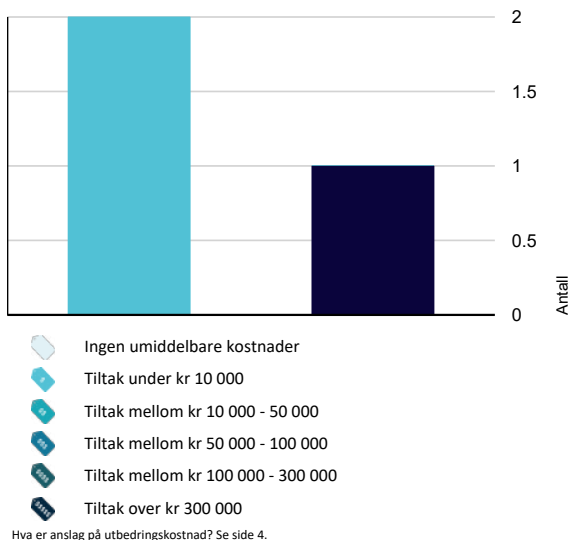
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til rekkehuset/leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Våtrom > U.etg > Bad / vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

## ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer.

Det er satt bestilling på skifte av vindu i soverom innerst i u.etg, venter på leveranse og borettslagets vedlikeholdsansvar.

## ! Utvendig > Balkongdør i soverom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

## ! Utvendig > Balkong ved soverom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er tatt hull i vegg mot grunnmur med gipsplate, fuktsperre og isolasjon. Det er registrert fukt med pigger på måleutstyr i svilla.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er liggende rekkverk.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist andre avvik:

Det er noe kondens på kaldtvannsrør inne i sjakt.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap i gangen nede. Det er skrusikringer i sikringsskapet Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fukt i svill inn mot grunnmur i u.etg.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur flasser noe av i malingen.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## ! Våtrom > U.etg > Bad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er avvik:

Avløpsrør må tettes.

## ! Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



### Byggeår

1982

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nye radiatorer i regi av borettslaget
2024	Modernisering	Ny oppvaskmaskin
2021	Modernisering	Ny stekeovn
2024	Modernisering	Nytt laminatgulv i stue og gang i 1.etg

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater formet som takstein, ukjent undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales at takets tilstand vurderes nærmere av fagperson under sikre forhold, da inspeksjon kun er utført fra bakkenivå og det kan foreligge skjulte skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for både takteking og undertak er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Kontakt styret for nærmere opplysninger, da vedlikehold er borettslagets ansvar.

# Tilstandsrapport



Tak

## TO 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Beslag og takhatter i sort stålplate.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes når funksjonen svekkes.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen, da bygningsdelene har begrenset gjenværende brukstid.



Renner, nedløp og beslag

## TO 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Liggende faspanel, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramninger rundt vinduer. Borettslaget beiset yttervegger for ca 10 år siden, skal gjøres i løpet av 2-3 år ifølge eier.



veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon med w-takstoler. Midtre del er belagt med bord eller plater. Kaldt loft med god lufting. Det er sjekket fukt i sperrer og undertak av plater, ingen tegn til fuktighet. Det er gulv på deler av loftet, ikke målbar areal.



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer.

Det er satt bestilling på skifte av vindu i soverom innerst i u.etg, venter på leveranse og borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte av vindu i soverom innerst i underetasjen bør gjennomføres som planlagt for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere forringelse.

Videre bør det påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting av øvrige vinduer etter hvert som de nærmer seg forventet levetid, for å redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader.



Vinduer



Vinduer

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt hovedytterdør fra NorDan med profilering.

# Tilstandsrapport



Inngangsdør

## 1 TG 1 Balkongdør i stue

### Beskrivelse

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

Årstill: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

## 1 TG 2 Balkongdør i soverom

### Beskrivelse

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

Årstill: 1988

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer godt, men på grunn av alder må det påregnes at tetthets- og isolasjonsegenskapene er dårligere enn dagens standard. Dette kan medføre økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader over tid. Videre forringelse og behov for utskiftning må påregnes.

# Tilstandsrapport



balkongdør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan ut fra stue med trykkimpregnerte terrassebord, ligger i bakken med en liten steinmur mot terrenget. Levegger i tre på enden mot nabo. Utelamper og stikkontakt på vegg. Levegger i tre mot naboer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.



terrasse

## TG 2 Balkong ved soverom

### Beskrivelse

Trebalkong med sperrer, søyler og bjelker. Tykkimpregnerte beisede terrassebord bord på gulvet, areal 16 m<sup>2</sup> og nordvestvendt. Rekkverk i tre med stående panelbord, høyde 1,02 m. Tekket på undersiden og vannet renner ut i renne i front og ned til bakkenivå, beslag inn mot veggen.

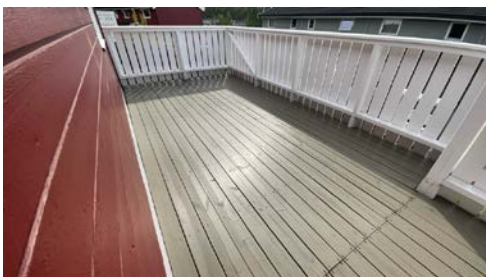
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran bør følges opp og eventuelt skiftes ut for å unngå lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader.



balkong

# Tilstandsrapport

## TG 1 Inngangsterrasse

### Beskrivelse

Uteplass foran og ved siden av inngangsparti, belegningsstein. Areal 16 m<sup>2</sup>.



terrasse

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv med laminat, parkett og vinyl. Laminatgulv i stue og gang er fra 2024.  
Vegger av malte plater med malt strie og tapeter.  
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,38 m.  
Godt og jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.



overflater



overflater

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv på grunn i u.etg. Målt planhets-avvik i gang og soverom gjennom hele rommet. Resultat 8 og 5 mm.

## TG 1 Etasjeskille

### Beskrivelse

Etasjeskille mellom etasjene. Målt planhets-avvik i stue og kjøkkenet gjennom hele rommet. Resultat 7 og 2 mm.

## TG 0 Radon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Borettslaget har i følge eier tidligere foretatt radonmålinger med verdier under grenseverdier.

## 102 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster. Målt i treverk/panel i hull mot yttervegg, det er registrert fukt i prøvehullet.

Utforede trevegger på betong eller lettklinkermurer under bakken er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor fuktighet kan oppstå, selv hvis hulltaking ikke viste fukt kan det være andre steder i konstruksjonen som kan være fuktig.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er tatt hull i vegg mot grunnmur med gipsplate, fuktsperre og isolasjon. Det er registrert fukt med pigger på måleutstyr i svilla.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og iverksette tiltak dersom det oppdages synlig vann, fukt eller råte.

Ved vedvarende eller økende fuktproblemer bør det vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelt redrenering for å hindre utvikling av skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være råteskader, muggsopp og redusert levetid på bygningsdeler.



Fuktsøk i vegger i rom underterreng

## 102 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen lakkert tretrapp, rettløpstrapp med repos nederst. Rekkverk i tre med liggende furubord. Åpninger mellom trinn er 17,5 cm og 10 cm mellom liggende rekkverksplank. Høyde rekkverk er 94 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er liggende rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Åpningene mellom trinn og det liggende rekkverket tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, noe som medfører økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningene og eventuelt endre rekkverket for å bedre sikkerheten.

# Tilstandsrapport



Trapper

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Pressede fyllingsdører med tre speil.



innerdør

## VÅTROM

### U.ETG > BAD / VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad og vaskerom er skilt av en delevegg midt i rommet. Rommet har betonggulv uten varme, vinylbelegg med oppkant mot vegg og våtromstapeter på vegger, malt himling av plater.

Det er målt fall til topp av slukrist fra topp av belegg mellom rommene på ca 32 mm, det er motfall fra vaskerommet inn på badet, men belegget er ført 55 mm opp mot terskel og lekkasjevann vil renne til sluk fra hele rommet.

Badet har eldre dusjkabinett, servant på bærejern med ettgreps kran og speil over på vegg, nyere gulvstående toalett. Reflektorovn som varmekilde på vegg.

Vaskerommet har stort skyllekar med ettgreps kran og opplegg for vaskemaskin, høyskap mot vegg.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og våtsone. Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er funksjonelt og i bruk uten synlige skader per i dag. Kostnadsestimatet som er angitt er et overslag på kostnader ved eventuell rehabilitering.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Bad



Bad



Bad

## U.ETG > BAD / VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble registrert et felt med fukt i svill, det viser seg at det drypper av og til fra avløpsrøret til skyllekaret der det går inn i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Avløpsrør må tettes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Avløpsrøret må tettes for å hindre videre lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for råte, muggdannelse og ytterligere skade på bygningsdeler.



Hulltaking og fuktsøk



Hulltaking og fuktsøk

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Noremakjøkken med profilerte finerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integreerte hvitevarer stekeovn og platetopp, frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Stikkontakt på vegg over benk, lys under overskap, fliser mellom benk og overskap. Ny oppvaskmaskin i 2024 og stekeovn i 2021

Ikke waterguard eller komfyrvakt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilatorhette med rør ut på fasaden/taket.



Kjøkkenvifte

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > WC

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Flislagt gulv, flislagte vegger til taket, malt panel/plater i himling. Servant med ettgreps kran og skap under, vegghengt toalett med skjult systerne

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



WC

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kobber vannledninger fra byggeåret, kommer inn i huset i kasse innerst i vaskerommet hvor stoppekraner er plassert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe kondens på kaldtvannsrør inne i sjakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes å etterisolere kaldtvannsrørene for å redusere kondens, da kondens kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og øke risikoen for korrosjon på rørene.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Konsekvensen er at avløpsrørene har begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes behov for utskiftning eller reparasjon på sikt.

## **TG 1** Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.



Ventilasjon

## **TG IU** Varmesentral

### Beskrivelse

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

# Tilstandsrapport



varmerør

## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Alle radiatorer med regulatorer og vannrør er skiftet av borettslaget i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



vannbårent varmeanlegg

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringskap i gangen nede. Det er skrusikringer i sikringsskapet Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

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.

1982 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renoveret fra sikringskap og til punktene i leiligheten

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I følge eier.

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

Nei

# Tilstandsrapport

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

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Ja **Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.**

## Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

## 1G 0 Branntekniske forhold

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

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

### Beskrivelse

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Felles brannvarslingsanlegg i rekka med detektor inn i rekkehuset.

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



røykvarslere

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

## 1G 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekrefte.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fukt i svill inn mot grunnmur i u.etg.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes tiltak for utbedring eller utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det er registrert fukt i sving mot grunnmur i underetasjen.

Konsekvensen av mangelfull drenering er økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Ukjent sålefundament under betongvegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur flasser noe av i malingen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av løs puss og flassende maling på grunnmuren for å hindre videre forringelse av overflaten og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.



grunnmur

## 1 TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Opparbeidede ute-arealer felles for borettslaget. Vedlikehold er borettslagets ansvar. Ute-arealer som naturlig disponeres av beboer skal også vedlikeholdes av beboer.



utomhus

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunktet. Ledningene er skjult i bakken, og det er borettslagets vedlikeholdsansvar.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

## 1 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Pent opparbeidet tomt med uteplasser i terrenget i tre og med belegningsstein. Opparbeidet med gressplener, bed, busker og trær. Andelen disponerer sin del av utearealet rundt boligen. Ute-arealer som naturlig disponeres av beboer skal også vedlikeholdes av beboer.



tomt



tomt

# 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

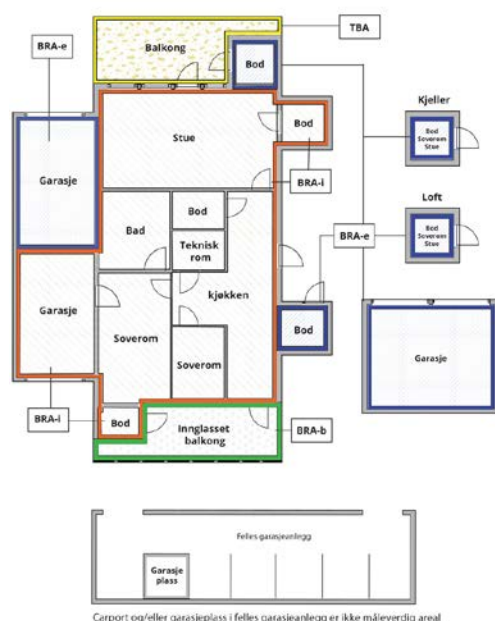
## Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg	59	5		64	16
1. Etasje	56			56	39
<b>SUM</b>	<b>115</b>	<b>5</b>			<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 1, bod 2, bad / vaskerom	Bod eksternt	
1. Etasje	Kjøkken, soverom, stue, wc, gang		

### Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Eksternt bod er 5 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under Tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	110	5

#### Kommentar

Tomannsbolig

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2. utgave fra 9. februar 2015.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Øivin Brækkan Trude Dalen Sørensen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	57		0	56202.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ravnkroken 66 A

#### Hjemmelshaver

Storfjellet Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1069/STORFJELLET BORETTSLAG	948771586	1069	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Sørensen Trude Dalen

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
68	241 900	43 145    31.12.2025	195 983    09.06.2026

#### Kommentar

Felleskostnader er per idag kr 5 563,63 per måned

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enderekkehus med stille og rolig beliggenhet, solrik beliggende i område med boligblokker og rekkehus. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

V180693 Vedtatt: 18.06.1993

Formål: Måle- og avstandslinje

S-2446 Vedtatt: 22.02.1980

Formål: Annet veiareal

S-2497 Vedtatt: 06.11.1980

Formål: Annet veiareal, Fortau, Friområde/park, Kirke m.tilh.anlegg, Måle- og avstandslinje

S-2557 Vedtatt: 31.07.1981

Formål: Annet veiareal, Friområde/park, Skole m.tilh.anlegg, Underjordisk anlegg

2380 Vedtatt: 14.02.1980

Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg, Måle- og avstandslinje

S-5246 Vedtatt: 26.02.2025

Formål: Avkjørsel - både inn og utkjøring, Bebyggelse som inngår i planen, Boligbebyggelse, Byggegrense, Eksisterende tre som skal bevares, Ras- og skredfare, RegulertHøyde, Undervisning, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

### Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 56 202,70 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Egen p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader

Det som er tilbygg fra originalt rekkehus er eiers vedlikeholdsansvar.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

## Forsikring

### Selskap

Tryg Forsikring

### Avtalenr

6658953.

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2026	egenerklæring kom 1 år etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	13.05.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 slitasjegrاد:** 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.

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/NQ5014>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02250228 . Vår ref.: 0473-1-1069

Dato: 09.06.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Storfjellet Borettslag  
Organisasjonsnr: 948771586  
Andelseier: Sørensen, Trude Dalen  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 1069  
Adresse: Ravnkroken 66 A, 1254 OSLO  
Andelsnummer: 68  
Gnr. 185  
Bnr. 57

Borettsinnskudd: Kr. 241 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6658953.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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.

Energjavregning: Ja (utføres av Ista pr 01.07.) Individuell avregning av varme og varmtvann Garasje følger leiligheten: Ja. Borettslaget har i tillegg noen plasser som leies ut etter ventelister. Henvendelser rettes til styret. Boligselskapets hjemmeside: [www.storfjellet.no](http://www.storfjellet.no) Nøkler/skilt:Nøkler og portåpnere til garasjeport kan kjøpes hos styret. Nøkkelrekvisisjon til systemnøkler for blokkene fås ved henvendelse til OBOS. Andre eventuelle merknader: - Alle endringer av bygningsmassen (innsetting av vinduer, flytting av vegger og lignende) utvendig og innvendig skal søkes styret før arbeidene igangsettes. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. Felleskostnader og leietillegg for tilbygg øker med 6% fra 1.1.25. Parkering øker til 350,- pr mnd, garasje til 450,- pr mnd.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207807176
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	11 233 391,00
Innfrielsesdato:	30.08.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207976768  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo: 14 013 196,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2051  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208310844  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo: 7 387 577,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2055  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 563,63,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv / kollektiv bredbånd	536,25	
Felleskostnader	5 027,38	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: 1 128,-  
Fradragsberettigede kostnader: 10 977,-  
Annen formue: 43 145,-  
Gjeld: 198 398,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98207807176  
Restsaldo: 67 458,17  
Kapitalkostnader: 596,56  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98207976768  
Restsaldo: 84 163,68  
Kapitalkostnader: 508,60  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98208310844  
Restsaldo: 44 361,91  
Kapitalkostnader: 254,25  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195 983,76,-, 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 Silje Kyvik Storesund pr. e-post: [silje.kyvik.storesund@obos.no](mailto:silje.kyvik.storesund@obos.no) eller telefon: 22 86 75 47.

**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](mailto: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/Jose Santos Delgado, e-post: [storfjellet@styrerommet.no](mailto:storfjellet@styrerommet.no)

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

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto: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 oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.

- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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](mailto: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](mailto: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

# VEDTEKTER

for Storfjellet Borettslag org nr 94871586

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2013, 18.05.2015, 26.05.2020, 01.06.2021, 25.05.2023 og 22.05.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Storfjellet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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.

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. 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 innsetting av vindu, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mm. - er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

(3) Det må ikke settes opp eller henstille gjerder, mur, skjul, bod, eller andre midlertidige strukturer også for varig opphold, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Trær og grøntanlegg skal pleies og etterses slik at de ikke volder skade eller ulempe for fellesarealene eller andre beboere. Styret kan gi pålegg om at trær eller andre vekster skal hugges eller beskjæres dersom dette er nødvendig.

(4) Innvendige bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret på forhånd.

## **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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, 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) Andelseiere som i egen regi utfører arbeider utvendig skal selv sørge for vedlikeholdet av dette.

(9) Ny eier av boligen 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 vedlikeholdspunkt**

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

(4) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også beising/maling av gavlvegger og vindskier og eventuelle vinduer på gavlvegg på rekkehusene, samt vegger og vinduer på "blindveranda", vinduer på gavlvegg og utvendig inngangsparti på terrasseblokkene. Borettslaget plikter også å beise/male utvendige vegger til garasjeleggene.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

## **7-2 Pålegg om salg**

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

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

## **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha ett styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 og høyst 8 andre medlemmer.

(2) Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for to år av gangen. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til 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.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER

## for

### Storfjellet Borettslag

Vedtatt 07.08.85

med endring 29.05.90, 08.05.96, 29.04.02, 08.05.06, 07.05.07, 19.05.10, 20.05.14, 18.05.15, 23.05.16, 22.05.17, 27.05.19, 26.05.20 og 01.06.21.

#### **0. Definisjon høytid og helligdag**

Helligdag er 1.januar, Skjærtorsdag, Langfredag, 1.og 2. påskedag, Kristi Himmelfartsdag, 1.og 2.pinsedag og 1. og 2.juledag.

Høytidsdager er 1. og 17.mai.

På helligdag fra kl 00-24:00 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16:00 skal det være helligdagsfred.

#### **1. Formål**

Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene angir hvordan vi skal vise hensyn til naboer, eiendom og bomiljø.

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og utfyller disse. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold som kan medføre konsekvenser som angitt i vedtektenes pkt. 7.

#### **2. Henvendelser til styret**

Styrets vakttelefon er for akutte hendelser. Andre henvendelser til styret sendes på Vibbo eller e-post.

Saker til behandling i styret og klagesaker skal skje skriftlig. Saker behandles konfidensielt. Anonyme henvendelser blir ikke behandlet.

#### **3. Ro**

Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 23:00 til kl. 07:00.

På borettslagets lekeplasser skal det være ro mellom kl. 21:00 og 08:00.

Ingen former for forstyrrende støy er tillatt mellom kl. 2100 og 0800. For eksempel: banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider eller hagearbeid, samt musikk.

Arbeider som medfører spesiell stor støy, er vanligvis ikke tillatt etter kl. 19.00 på lørdager og dager før helligdager og på hele søndag, helligdag og 17.mai.

Banking og musikkøvelser er tillatt på søndager mellom kl. 1300 og kl. 1700, men skal ikke forekomme på helligdager, og 17. mai.

#### **4. Vanlige ordensregler**

Leiligheten og tilhørende område må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å luften eller riste tøy og sengeklær ut av vindu, utover terrassekanten eller verandaen.

Vekster i balkongkasser skal ikke være høyere enn boenhetens tak.

Grilling ute kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene.

Toalett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall (bl.a. matrester og bind) eller slik at det kan føre til forstoppelse i eller skade på felles avløp. Det må bare benyttes toalettpapir. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i toalett eller avløp.

Beboere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagene alminnelig pene. Beplantninger og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboene.

Dersom borettskaper ikke overholder plikten til å vedlikeholde hage, gjerde, busker og beplantning i balkongkasser o.l, kan dette, etter at borettskaper er varslet, besørges av styret på borettskapers bekostning.

Hekker, busker og trær mot gangvei må plantes og klippes slik at det er en halv meter klaring til asfaltkant og klippes/trimmes rett hele veien opp slik at ingen grener henger utover veien. Hekker/busker/trær kan ha en maks. høyde på 2,5 meter, men må tilpasses der de kan skygge for eller dekke gangveibelysning.

Det må ikke settes opp gjerder, mur eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. Oppsatte gjerder, mur eller lignende skal vedlikeholdes av andelseier. Gjerder males/beises med en av de godkjente farger, fortrinnsvis husfargen.

Hagearbeid er underlagt de samme bestemmelsene om ro som nevnt under punkt. 3 i disse regler.

#### **5. Blokkene**

##### ***Oppgangene:***

Ytterdør og dør til fellesbod skal alltid holdes låst.

Trappevask i blokkene utføres ukentlig av vaskefirma. Ordningen kan fjernes som følge av generalforsamlingsvedtak, dog må kontraktsmessige oppsigelsesfrister overholdes.

Det er ikke tillatt å sette barnevogner eller annet i oppgangen. Unntak er rullestoler eller tilsvarende hjelpemidler.

Lek, støy og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt.

Fottøy eller lignende skal ikke hensettes utenfor døren til leiligheten.

Takluken skal holdes være lukket. Vaktmester og brannvesen er de som har mulighet til å åpne denne.

Det skal benyttes ensartet merking av ringetablåer og postkasser. Kontakt styret for bestilling av skilt.

**Fellesbod:**

Oppbevaring i fellesbod i oppgangen begrenser seg til sykler, barnevogner, ski, kjelker og lignende som er i bruk. Det som oppbevares i boden bør merkes med navn og leilighetsnummer. Hensatte/urvedkommende ting i fellesbod vil bli fjernet uten videre varsel for eiers regning og risiko.

Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesbod.

Det er ikke tillatt å koble til privat utstyr i fellesbodene. Elektriske rullestoler og lignende hjelpemidler er unntatt dette forbudet.

**Terrasser:**

Renhold av terrasser er beboers ansvar. Verandabord på rekkverket må jevnlig vaskes og oljes. Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignende for å unngå at felles sluk tettes.

Husholdningssøppel eller annen søppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

**6. Rekkehus**

Alle rom må holdes så pass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Beboerne i det enkelte hus er ansvarlig for orden rundt huset frem til nærmeste vei eller til midtlinjen mot nabohus.

Stoppekran for utevann stenges om høsten før frost og røret tømmes for vann. Beboer er ansvarlig for utbedring etter skader når dette ikke er gjort før frosten kommer.

**7. Felles uteområder**

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

Felling av trær er ikke tillatt uten etter tillatelse fra styret.

Fotballsparking er ikke tillatt på lekeplasser, gangveiene og mellom husene, men henvises til ballplassen.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline på borettslagets fellesområder. Beboere som har satt opp trampoline i "egen" hage, er selv ansvarlig for eventuelle skader som oppstår i forbindelse med bruk av trampolinen, etter gjeldende norsk rett. For øvrig gjelder generelle regler for støy, jf. Pkt. 3.

## **8. Sjøppel / Avfall**

Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering.

Papir og små mengder papp kastes i egen beholder for papir/papp ved søppelhusene. Store mengder papp må kastes i container ved innkjøringen til gjesteparkeringen.

Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene eller kaste avfall, herunder hageavfall, på borettslagets fellesområder.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f eks sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall i søppelkassen.

Beboere som setter fra seg eller kaster søppel utenfor anvist plass vil kunne ilegges et oppryddingsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

## **9. Kjøring og parkering**

Bommen skal holdes lukket.

All motorisert kjøring på borettslagets område er forbudt – herunder også taxi.

Unntak:

- a) Renovasjon
- b) Transport av bevegelseshemmede
- c) Syketransport eller transport av helsemessige årsak
- d) Flyttelass, eller annen større møbel- eller varetransport

Den tillatte kjøring skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige beboerne og ikke over ganghastighet (5 km/t).

Beboere har kun anledning til å parkere på anvist plass i garasjeanlegget eller i henhold til spesiell tillatelse.

Parkering inne i borettslaget er ikke tillatt. Ei heller kjøring og parkering på grøntområder.

Biler må ikke være til hinder for utstrykningskjøretøy, renovasjon, post eller andre som har behov for å komme fram.

Det er beboers ansvar å sørge for at håndverkere setter utstyr på arbeidsstedet og kjører bilen til gjesteparkeringen mens arbeide pågår. Dersom det i spesielle tilfeller må parkeres på oppdragsstedet må dette gjøres etter avtale med styret. Denne tillatelsen må ligge synlig i bilen.

Gjesteparkeringsplassene er reservert for borettslagets gjester.

Parkering i strid med disse bestemmelsene kan medføre bøter eller borttauing for eiers regning og risiko. Dersom borettslaget inngår avtale om parkeringskontroll med eksternt firma, kommer detaljerte regler som et tillegg til husordensreglene.

Vask og reparasjoner av bil og motorsykkel er forbudt på borettslagets område og i garasjene, med unntak av dekkskifte.

Beboere som leier ut garasjeplass skal fortrinnsvis leie ut til borettslagets beboere. Styret skal ha informasjon om all fremleie av garasjeplasser.

Ordensregler for garasjeanlegget:

- a) Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av motorvogn med tilbehør, jf. pkt c)
- b) Motorvogn med tilbehør skal plasseres vel innenfor grensen for tilvist plass, slik at dette er til minst sjenanse for naboene.
- c) Det er kun anledning til å oppbevare et sett bildekk (4 hjul), takgrind og lignende på garasjeplassen. All øvrig lagring er forbudt.
- d) Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren og ryddig. Uvedkommende ting vil bli fjernet, etter ett varsel med frist, uten videre varsel for eiers regning og risiko.
- e) Borettslaget er uten ansvar for skade som skyldes hærverk, tyveri, kollisjoner eller som skyldes feilaktig parkering.
- f) Uvedkommende har ingen adgang til garasjene. Dører og porter skal holdes lukket og låst.
- g) For lading av elbil må den enkelte andelshaver ha aktivt abonnement og egen lader som er kompatibel med borettslagets infrastruktur, samt legge laderen under administrasjon av borettslagets leverandør.

## 10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal søkes til styret på forhånd. Forandringer som ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er tillatt og kan ikke nektes uten saklig grunn. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen.

Det må brukes autorisert fagperson til elektriske arbeider og VVS-arbeider.

Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere. Det må innhentes godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes. Søknad om godkjenning skal minimum inneholde en skisse av rommet og beskrivelse av arbeidet som skal utføres. Styret skal informeres skriftlig om hvilket firma (navn, org.nr og kontaktadresse) som skal utføre arbeidet.

Regler for parabolantenner:

- a) Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret.
- b) Det er kun tillatt med én parabol pr. boenhet.
- c) Størrelsen på parabolantenne skal ikke overskride 80 cm i diameter.
- d) Det er ikke tillatt å montere parabol på bygningskroppen, kun på frittstående stativ.
- e) Parabolantenne skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboer.

## 11. HMS

Borettslagets HMS plan er å anse som en del av husordensreglene og HMS-permen skal følge leilighet ved salg. Det ligger til styrets oppgave å holde denne oppdatert og innenfor gjeldende lover og forskrifter.

På grunn av brannfare er følgende forbudt:

- a) Brenning av bål, herunder bråtebrann
- b) Bruk av fyrverkeri på/fra terrasser/verandaer eller vinduer. Fakler eller lignende må brukes med forsiktighet. Fyrverkeri skal kun brukes etter regler for Oslo kommune
- c) På grunn av brannfare er det forbudt å bruke engangsgriller i Storfjellet Borettslag. Det er forbudt å benytte kulegrill på balkonger nær markiser.

- d) Oppbevaring av brennbare væsker/gass i leilighet/bod/fellesbod. Gassflaske til gassgrill skal kontrolleres årlig og oppbevares lengst mulig unna brennbart materiale. Det er ikke tillatt å lagre dette innendørs.

## 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere. Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områder ikke grises til. Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder. Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne ”Erklæring om dyrehold”.

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan/vil medføre at dyret må fjernes fra borettslaget.

## 13. Andre bestemmelser

Enhver beboer plikter å varsle styret eller vaktmester om feil og skader på eiendommen.

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for enhver skade han, hans husstand eller den han gir adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom eller andre boenheter.

Andelseiere som i egen regi utfører arbeider utvendig skal selv sørge for vedlikeholdet av dette.

Andelseier plikter straks å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av arbeider andelseier har utført.

Ved overdragelse av bolig går ansvaret automatisk over til den som overtar boligen. I forbindelse med dette plikter andelseier å informere den nye andelseieren om alle sider ved dette ansvarsforholdet. Borettslaget har ingen opplysningsplikt i sammenheng med slike saker og frafaller ikke krav på bakgrunn av sviktende informasjon.

Styret eller dagnadsutvalget kan innkalle til dagnad. Alle beboere plikter å delta i en slik dagnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

## 14. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på disse reglene bør man i første omgang søke å komme frem til en minnelig ordning med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, skal klagen fremmes skriftlig til styret. Styret avgjør hvilke tiltak som eventuelt skal iverksettes.

Et hvert brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor laget. Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for borettslavernes boforhold.



## ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har dyr forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal til enhver tid og uten unntak være i bånd på borettslagets område.  
Ekskrementer som mitt dyr etterlater seg på borettslagets område skal straks fjernes.  
Dyret skal holdes unna lekeplasser for barn og holdes i bånd. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang. Hundeeier forplikter seg til å gjennomføre et dressurkurs med hunden.
2. Dyret skal holdes under tilsyn slik at den ikke sjenerer andre beboere, slik som eksempelvis at dyret tar seg inn til nabo o.l
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter og grøntanlegg m.v.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås.
5. Denne erklæring betraktes som en del av beboerens forpliktelser overfor borettslaget, og alvorlige brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo,.....

.....  
Andelseier/beboer

.....  
Adresse

.....  
Andelseier/beboer

.....  
Adresse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 473

STORFJELLET BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i STORFJELLET BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:00, Holmlia Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tillegg i vedtektenes § 4-2 (3)
8. Etablering av arbeidsgruppe og prosess for eventuell utbygging
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i STORFJELLET 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.

Styrets innstilling

Styret innstiller Kjetil Berglund som møteleder

Forslag til vedtak

Kjetil Berglund er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 4

## 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 5

## 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. 0473 Storfjellet Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
  - 2. 473 Storfjellet Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2022 ble godtgjørelse til styret satt til 420.000, og har ikke blitt endret de siste årene. Styret foreslår at honoraret økes med 30.000 til en samlet sum på 450.000. Dette utgjør en økning på 7,14% fra årsmøtets beslutning i 2022. I samme periode har lønninger økt med 16,53%, og 1G har økt med 16,76%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 450.000

---

Sak 7

## Tillegg i vedtektenes § 4-2 (3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### 1. Saksopplysninger

Styret fremmer forslag om å innføre en bestemmelse i borettslagets vedtekter om meldeplikt ved korttidsutleie.

Bakgrunnen for forslaget er hensynet til **brannsikkerhet, beredskap og forsvarlig håndtering av akutte hendelser** i borettslaget. Dersom det oppstår brann, evakuering eller annen situasjon hvor politi, brannvesen eller andre nødetater trenger opplysninger om bruk av en bolig, er det viktig at borettslaget raskt kan opplyse om boligen er korttidsutleid og hvem som er ansvarlig kontaktperson under oppholdet.

Etter borettslagsloven har andelseier adgang til korttidsutleie innenfor lovens rammer. Styret legger derfor til grunn at borettslaget ikke kan innføre et generelt forbud mot slik utleie. Forslaget gjelder derfor ikke søknadsplikt eller krav om forhåndsgodkjenning, men en begrenset meldeplikt av hensyn til sikkerhet og beredskap.

Styret foreslår at meldeplikten begrenses til det som er nødvendig for formålet. Det skal derfor kun meldes inn at boligen er korttidsutleid i den aktuelle perioden, samt navn og telefonnummer til ansvarlig kontaktperson. Det skal ikke innhentes opplysninger om navn på leietakere eller øvrige gjester.

Styret legger videre til grunn at opplysninger som mottas etter bestemmelsen bare skal benyttes til sikkerhet, beredskap og eventuell informasjonsdeling til nødetater ved behov. Opplysningene skal slettes når leieforholdet er avsluttet, i samsvar med personvernprinsippet om lagringsbegrensning.

### 2. Styrets vurdering

Styret vurderer forslaget som saklig, nødvendig og forholdsmessig.

Formålet er ikke å kontrollere eller begrense lovlig korttidsutleie, men å sikre at borettslaget ved behov raskt kan gi riktige opplysninger til nødetater og håndtere situasjoner hvor det oppholder seg andre personer i boligen enn andelseier selv.

Etter styrets vurdering går forslaget ikke lenger enn nødvendig. Meldeplikten er begrenset til én kontaktperson og gjelder bare i den perioden utleien pågår. Dette innebærer en vesentlig mindre inngripende ordning enn registrering av leietakere eller andre personopplysninger.

Styret mener på denne bakgrunn at forslaget er egnet til å styrke borettslagets beredskap uten å gripe urimelig inn i andelseiernes lovlige bruk av boligen.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i borettslagets vedtekt § 4-2 (3) : Ved korttidsutleie av boligen skal andelseier senest ved oppstart av leieforholdet sende skriftlig melding til styret eller den styret utpeker. Meldingen skal kun inneholde: opplysning om at boligen er korttidsutleid i den aktuelle perioden, og navn og telefonnummer til ansvarlig kontaktperson som kan nås under hele leieforholdet. Formålet med meldingen er å ivareta borettslagets behov for sikkerhet og beredskap, herunder å kunne gi nødvendige opplysninger til politi, brannvesen og andre nødetater ved brann, evakuering eller andre akutte hendelser. Opplysningene skal ikke brukes til andre formål og skal slettes når leieforholdet er avsluttet. Andelseier er ansvarlig for at leietakere og øvrige brukere av boligen er kjent med borettslagets husordensregler, brannrutiner, rømningsveier og regler for bruk av fellesarealer

---

Sak 8

## **Etablering av arbeidsgruppe og prosess for eventuell utbygging**

**Forslag fremmet av:**

Johan Fredrik Netland

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Medforslagsstillere er:**

-Mounji/Adda (34B)

-Borge/Niklasson (34A)

-Lunde/Törnqvist (30B)

-Tøsse Gjerløw (32C)

-Hetland-Walcott (18A)

**Bakgrunn og formål:** Ny reguleringsplan for Storfjellet borettslag ble godkjent i 2025. I henholdt til denne har alle rekkehus, med unntak av 40 og 44, mulighet til å bygge på en etasje. Omreguleringssaken har tatt lang tid. Første votering i saken ble gjennomført på generalforsamling i 2017.

Det er nå behov for raskt å komme videre med avklaring om hvordan utbygging eventuelt kan gjennomføres. Dette bør avklares på ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.

Som grunnlag for en beslutning må det blant annet utarbeides forslag til byggeregler, ansvar og plikter ved utbygging, fordeling av kostnader, gebyrer og oppdatert fordelingsnøkkel for felleskostnader mv. Det bør etableres en arbeidsgruppe som får i oppgave å utarbeide nødvendig underlag for beslutning om eventuell utbygging.

**Styrets innstilling**

Styret viser til at spørsmålet om eventuell utbygging har vært behandlet over lang tid, og at generalforsamlingen tidligere har bedt styret legge frem en plan for videre håndtering av utbyggingssaken. Styret erkjenner at oppfølgingen av saken ikke har hatt den fremdriften saken tilsier.

Styret har forståelse for at det nå fremmes forslag om å etablere en tydeligere og mer forpliktende prosess. Styret deler vurderingen av at det er behov for et samlet beslutningsgrunnlag før generalforsamlingen kan ta stilling til konkrete rammer for eventuell utbygging.

Saken er omfattende og berører juridiske, økonomiske, bygningstekniske og praktiske forhold. Det må blant annet avklares hvilke byggeregler som bør gjelde, hvilke krav som skal stilles til ansvar, dokumentasjon og gjennomføring, hvordan kostnader og gebyrer skal fordeles, hvilke konsekvenser eventuell utbygging kan få for felleskostnader og fordelingsnøkkel, og hvordan hensynet til øvrige andelseiere skal ivaretas.

Styret mener det er viktig at videre prosess organiseres på en måte som sikrer både fremdrift og tillit på tvers av ulike syn i borettslaget. Det bør derfor etableres en arbeidsgruppe med representanter fra både styret og beboerne. Arbeidsgruppen skal ikke ha beslutningsmyndighet, men skal bidra til å utarbeide et balansert beslutningsgrunnlag for styrets videre saksforberedelse og generalforsamlingens behandling.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at intensjonen i forslaget støttes, men at generalforsamlingen vedtar styrets alternative forslag til vedtak.

#### Styrets alternative forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret følge opp tidligere vedtak om å legge frem en plan for eventuell utbygging i tråd med oppdatert reguleringsplan av 2025. Styret skal sette ned en arbeidsgruppe bestående av representanter fra styret og andelseiere. Ved sammensetningen skal styret så langt som mulig sikre at ulike syn i saken blir representert. Arbeidsgruppen skal bidra til å utarbeide nødvendig beslutningsgrunnlag, herunder vurderinger av byggeregler, ansvar og plikter ved eventuell utbygging, krav til dokumentasjon og gjennomføring, behov for ekstern bistand, fordeling av kostnader og gebyrer, konsekvenser for felleskostnader og fordelingsnøkkel, samt øvrige forhold styret vurderer som nødvendige.

Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling innen 15. oktober 2026. Til den ekstraordinære generalforsamlingen skal styret legge frem beslutningsgrunnlag og forslag til videre vedtak om rammer og prosess for eventuell utbygging. Dersom enkelte forhold fortsatt ikke er endelig avklart, skal styret likevel legge frem status, uavklarte punkter og forslag til videre forpliktende fremdrift.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av arbeidsgruppe og prosess for eventuell utbygging
- Mot Etablering av arbeidsgruppe og prosess for eventuell utbygging

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal sette ned en arbeidsgruppe med formål om å utarbeide nødvendig underlag til å beslutte eventuell utbygging. Arbeidsgruppen skal bestå av representanter fra styret og beboere. Arbeidsgruppen kan benytte seg av ekstern bistand ved behov og forutsatt at styret godkjenner slik bruk. Arbeidsgruppens arbeid skal være ferdigstilt i tide til at det kan danne grunnlag for ekstraordinær generalforsamling, jf. punkt 2.

2. Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling som skal avholdes innen 15. oktober 2026. Til den ekstraordinære generalforsamlingen skal styret fremme nødvendige forslag til vedtak for at andelseiere som ønsker det kan starte prosessen med å bygge ut i tråd med oppdatert reguleringsplan av 2025.

2. Generalforsamlingen ber styret følge opp tidligere vedtak om å legge frem en plan for eventuell utbygging i tråd med oppdatert reguleringsplan av 2025. Styret skal sette ned en arbeidsgruppe bestående av representanter fra styret og andelseiere. Ved sammensetningen skal styret så langt som mulig sikre at ulike syn i saken blir representert. Arbeidsgruppen skal bidra til å utarbeide nødvendig beslutningsgrunnlag, herunder vurderinger av byggeregler, ansvar og plikter ved eventuell utbygging, krav til dokumentasjon og gjennomføring, behov for ekstern bistand, fordeling av kostnader og gebyrer, konsekvenser for felleskostnader og fordelingsnøkkel, samt øvrige forhold styret vurderer som nødvendige. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling innen 15. oktober 2026. Til den ekstraordinære generalforsamlingen skal styret legge frem beslutningsgrunnlag og forslag til videre vedtak om rammer og prosess for eventuell utbygging. Dersom enkelte forhold fortsatt ikke er endelig avklart, skal styret likevel legge frem status, uavklarte punkter og forslag til videre forpliktende fremdrift.

#### Vedlegg

3. Forslag til årsmøtet i Storfjellet borettslag.pdf

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat 1: Kjetil Berglund
- Kandidat 2: Jose Santos Delgado

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1: Jose Santos Delgado.
- Kandidat 2: Ketil Edmond Fjeld
- Kandidat 3 :Roger A. Rognaas

#### Vedlegg

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kandidat 1: Kjetil Berglund
- Kandidat 2: Jose Santos Delgado

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kandidat 1: Ellen Margrethe Eide Frøne
- 

Sak 11

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kandidat 1: Ingen Innstilt
  - Kandidat 2: Ingen Innstilt
  - Kandidat 3: Ingen Innstilt
-

## Styrets årsrapport

### Orientering om borettslagets drift

Denne orienteringen inneholder to deler. Først omtales styrets arbeid i perioden, deretter kommenteres borettslagets økonomi.

### Styrets arbeid

I denne styreperioden har det vært avholdt 10 styremøter, og styret har behandlet i overkant av 70 saker. I tillegg har styret hatt løpende digital kommunikasjon og oppfølging mellom møtene. Styremedlemmene har også gjennomført befaringer og hatt særmøter innenfor sine ansvarsområder.

Styrets arbeid har i stor grad vært preget av drift, vedlikehold, oppfølging av skader og arbeidet med ny vedlikeholdsplan. Det har vært gjennomført befaringer i forbindelse med vedlikeholdsplanen, befaringer knyttet til skader og møter med leverandører. Styreleder har også vært i jevnlig kontakt med andelseiere og meglere i forbindelse med salg og kjøp av boliger, blant annet som følge av forhold påpekt av selgers takstmann.

Vedlikeholdsplanen har hatt et særlig fokus i perioden. Styret ser behovet for et tydeligere og mer langsiktig grunnlag for prioritering av vedlikehold, ikke minst i lys av tilbakemeldinger som kommer i forbindelse med omsetning av boliger. Vedlikeholdsplanen vil bli gjort tilgjengelig så snart den foreligger.

Borettslagets vaktmesterordning fungerer etter styrets vurdering godt. Styret er fornøyd med ordningen, og ser at den samlet sett gir lavere kostnader for borettslaget. En viktig del av dette er at Roy Greåker i større grad kan utføre arbeider som borettslaget tidligere måtte kjøpe fra eksterne leverandører. Leif Ritter og Svein Erik Frøne bidrar fortsatt med nødvendig beredskap og kompetanse som vikarer ved behov. Styret vil samtidig presisere at disse oppgavene tidligere har vært forespurt blant beboerne, og at det kun er disse to som har hatt nødvendig maskinførerkompetanse. I saker hvor styret vurderer at det foreligger habiliteringsutfordringer knyttet til vikarordningen, fratrer Leif Ritter behandlingen når dette gjelder hans rolle som vikar for Roy Greåker. Ellen Frøne fratrer tilsvarende i saker hvor hennes ektefelle, Svein Erik Frøne, er berørt.

Styret har i år ikke avholdt beboermøte. Styret har også arbeidet mindre med reguleringssaken enn i forrige periode, som følge av andre prioriteringer. Styret legger til grunn at saken skal behandles på årets generalforsamling.

Sikkerhet har også vært et tema for styret. Styret har god dialog med vekterselskap og forebyggende politienhet, og følger utviklingen løpende. Styret har valgt å være tilbakeholdent med å omtale enkelthendelser nærmere i beretningen når slike forhold i teorien kan knyttes til enkeltandelseiere eller konkrete boforhold.

Styret har også hatt fokus på tiltak som fremmer bomiljø og fellesskap i borettslaget. Som tidligere har dugnader, julegranstenning, komprimatorbil og øvrige fellestiltak bidratt både til vedlikehold av området og til et godt sosialt miljø.

Andre saker som har preget styrets arbeid er diverse befaringer hos beboere, henvendelser til styret på Vibbo, e-post og telefon, utleie av parkeringsplasser til beboere, oppfølging med Oslo kommune, oppfølging av nye beboere, tilstandsvurderinger, oppfølging av kontrakter og avtaler, forsikrings saker og rydding av fellesboder i blokkene.

### HMS

- Brannvern i blokkene, herunder kontroll og fjerning av gjenstander som oppbevares i oppgangene
- Oppfølging av brannslukkeutstyr i fellesboder og fellesområder
- Kontroll og vedlikehold av utstyr på lekeplassene
- Garasjerydding
- Utsendelse av digital internkontroll for HMS til beboerne

## Borettslagets økonomi

Borettslaget har en streng økonomistyring, og følger prinsippet om at løpende vedlikehold i størst mulig grad skal dekkes over ordinær drift, mens større rehabiliteringstiltak finansieres med låneopptak og nedbetales over tiltakets tekniske levetid. Dette er i tråd med lang praksis i borettslaget. Styret har over tid lagt vekt på jevn likviditet og stabile felleskostnader, samtidig som borettslaget skal ha en sunn buffer for å kunne håndtere enkelte uforutsette kostnader uten at felleskostnadene må økes midlertidig.

Styret har i regnskapsåret 2025 hatt fokus på å bruke borettslagets ressurser best mulig og å holde god kontroll på kostnadsutviklingen. En viktig del av dette arbeidet har vært å vurdere hvilke oppgaver som med fordel kan løses internt, og hvilke som bør kjøpes eksternt. Styret ser at dagens vaktmesterordning gir bedre fleksibilitet i den daglige driften og samtidig reduserer behovet for eksterne tjenester der dette er hensiktsmessig. Samtidig er det viktig å være oppmerksom på at kostnader knyttet til drift og bemanning ikke bare fremkommer ett sted i regnskapet, men også kan ligge i andre driftskostnader, som for eksempel renhold og snørydding.

Økningen i felleskostnadene de siste årene skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter, høyere forsikringskostnader og økte renteutgifter. I tillegg har borettslagets kostnader til drift og bemanning endret seg som følge av egen vaktmesterordning, hvor kostnadene delvis fremkommer både som lønn og under andre driftskostnader. Samtidig har styret hatt som mål å redusere bruken av eksterne leverandører der dette er hensiktsmessig.

Styret ser også at enkelte kostnader i praksis må vurderes i sammenheng med tilhørende inntekter eller brukerbetaling, og at ikke alle kostnadsøkninger gir et direkte uttrykk for økt belastning på den ordinære driften. Dette gjelder blant annet områder hvor kostnader helt eller delvis viderefaktureres.

Videre har styret hatt fokus på å redusere kostnader der dette er mulig uten å gå på bekostning av kvalitet eller forsvarlig drift. Reduksjon i antall avfallsbeholdere har gitt økonomisk effekt, men dette forutsetter samtidig at beboerne bidrar til god kildesortering og bruker de løsningene som er etablert for større mengder avfall og papp. Styret vil også avvente større investeringer i nye permanente avfallsløsninger til det foreligger tydeligere avklaringer om fremtidige rammer og ordninger.

Forsikringssaker har også økonomisk betydning for borettslaget. Styret ser at flere hendelser kan ha sitt utspring i forhold som omfattes av andelseiers eget vedlikeholdsansvar. I tilfeller hvor det er tydelig at andelseier ikke har oppfylt dette ansvaret, vil egenandel bli belastet den aktuelle andelseieren. Styret gjør samtidig oppmerksom på at vedvarende manglende vedlikehold i alvorlige tilfeller kan føre til at forsikringen ikke kan benyttes ved større skader i boligen.

Styret har videre hatt stort fokus på ny vedlikeholdsplan. Dette er viktig både for å sikre riktige prioriteringer i årene som kommer, og for å ha et bedre faglig grunnlag når det kommer til tilbakemeldinger og merknader som oppstår i forbindelse med salg av boliger. Når vedlikeholdsplanen foreligger, vil denne danne et viktig grunnlag for videre prioriteringer og økonomiske vurderinger.

**STORFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948771586, KLIENTNR. 473**

**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**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 312 807</b>	<b>2 586 169</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		384 009	-3 228 730
Tilbakeføring av avskrivning	14	263 493	300 153
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-45 000
Økning annen langsiktig gjeld	16	7 500 000	5 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-6 279 985	-788 478
Innsk. øremerk. bankkto		-10 032	-11 307
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 857 485</b>	<b>1 726 638</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 170 292</b>	<b>4 312 807</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		7 099 811	6 119 371
Kortsiktig gjeld		-929 519	-1 806 564
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 170 292</b>	<b>4 312 807</b>

**STORFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948771586, KLIENTNR. 473**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 815 514	10 320 211	10 817 000	11 297 311
Ladeinntekter elbil		237 116	215 418	160 000	175 000
Andre inntekter	3	15 016	20 568	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 067 646</b>	<b>10 556 197</b>	<b>10 992 000</b>	<b>11 487 311</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-992 609	-1 124 206	-1 217 000	-1 044 000
Styrehonorar	5	-420 000	-420 000	-420 000	-450 000
Avskrivninger	14	-263 493	-300 153	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 500	-16 125	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-252 070	-242 375	-256 000	-267 520
Konsulenthonorar		-184 415	-306 803	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-996 720	-4 090 677	-890 000	-1 855 000
Forsikringer		-1 321 853	-1 150 824	-1 272 000	-1 460 141
Kommunale avgifter	8	-2 497 978	-2 309 056	-2 574 000	-2 634 000
Energi/fyring	9	-249 360	-204 785	-160 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 272 876	-1 416 860	-1 120 000	-1 360 000
Andre driftskostnader	10	-577 821	-538 238	-595 000	-499 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 043 695</b>	<b>-12 120 101</b>	<b>-8 568 000</b>	<b>-9 844 081</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 023 952</b>	<b>-1 563 904</b>	<b>2 424 000</b>	<b>1 643 230</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	187 848	169 678	150 000	150 000
Finanskostnader	12	-1 827 791	-1 834 503	-1 822 000	-1 793 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 639 943</b>	<b>-1 664 825</b>	<b>-1 672 000</b>	<b>-1 643 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>384 009</b>	<b>-3 228 730</b>	<b>752 000</b>	<b>230</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-3 228 730		
Til opptjent egenkapital:		384 009	0		

**STORFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948771586, KLIENTNR. 473**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	78 569 000	78 569 000
Tomt		2 616 479	2 616 479
Andre varige driftsmidler	14	831 987	1 095 480
Aksjer og andeler	15	3 000	3 000
Øremerkede bankinnskudd		422 335	351 194
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>82 442 801</b>	<b>82 635 153</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 086	7 170
Forskuddsbetalte kostnader		7 002	12 420
Andre kortsiktige fordringer		0	15 050
Driftskonto OBOS-banken		1 110 269	1 754 554
Driftskonto OBOS-banken II		20 186	1 544
Skattetrekkskonto OBOS-banken		81 860	28 435
Sparekonto OBOS-banken		5 823 408	4 300 197
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 099 811</b>	<b>6 119 371</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 542 612</b>	<b>88 754 524</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 194 * 100		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		17 049 225	16 665 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 068 625</b>	<b>16 684 617</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 036 237	31 816 222
Borettsinnskudd	17	38 114 600	38 114 600
Annen langsiktig gjeld	18	393 631	332 522
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>71 544 468</b>	<b>70 263 344</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		294 387	98 477
Skyldige offentlige avgifter	19	115 207	60 170
Påløpte renter		9 395	9 976
Energiavregning	20	256 175	201 930
Annen kortsiktig gjeld	21	254 355	1 436 010
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>929 519</b>	<b>1 806 564</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

		<b>89 542 612</b>	<b>88 754 524</b>
--	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	72 664 600	101 214 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2026  
Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund                      Ketil Edmond Fjeld                      Mailene Danielsen Vikan

Ellen Margrethe Eide Frøne              Jose Santos Delgado              Leif Ritter

Naim Gul Khattak

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 702 051
Garasje	12 093
Kabel-tv / kollektiv bredbånd	1 047 150
Parkering	51 198
Leietillegg for påbygg	3 022
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 815 514</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Annet	1 358
Gebyr	383
Nøkler	11 925
Utleie	1 350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 016</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-702 625
Påløpte feriepenger	-99 835
Arbeidsgiveravgift	-172 366
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-14 982
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-992 609</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-420 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-420 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-14 500
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-14 500</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-401 522
Drift/vedlikehold VVS	-37 817
Drift/vedlikehold elektro	-236 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 413
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 357
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 595
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 635
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 114
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-996 720</b>

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 644 231
Feie- og tilsynsgebyr	-972
Renovasjonsgebyr	-852 776
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 497 978</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-249 360
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-249 360</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-73 290
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 856
Annen leiekostnad	-24 000
Håndverktøy	-4 564
Diverse utstyr	-47 746
Annet driftsmateriale	-10 976
Vakthold	-72 175
Renhold ved firmaer	-107 667
Andre driftskostnader	-7 647
Kontor- og datarekvisita	-100
Trykksaker	-4 177
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-18 486
Andre kontorkostnader	-2 402
Telefon/bredbånd	-23 945
Telefon, annet	-38 509
Drivstoff	-18 010
Vedlikehold biler/maskiner	-22 078
Kontingenter	-42 000
Bank- og kortgebyr	-2 998
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-30 193
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-577 821</b>

**NOTE 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 002
Renter av sparekonto i OBOS-banken	183 562
Renter bank	269
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>187 848</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-655 136
Pantegjeldsrenter	-896 821
Pantegjeldsrenter	-274 470
Renter på leverandørgjeld	-1 364
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 827 791</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	78 569 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>78 569 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.57

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

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost til traktor		
Tilgang 2024	45 000	
Avskrevet tidligere	-15 000	
Avskrevet i år	-15 000	15 000
Gressklipper		
Tilgang 2018	82 797	
Avskrevet tidligere	-82 796	
Avskrevet i år	-1	0
Kamera		
Tilgang 2012	36 248	
Avskrevet tidligere	-36 247	
Avskrevet i år	-1	0
Strøsingelsilo		
Tilgang 2023	121 250	
Avskrevet tidligere	-27 281	
Avskrevet i år	-24 514	69 455
Traktor Wille365		
Tilgang 2023	824 688	
Avskrevet tidligere	-185 555	
Avskrevet i år	-166 730	472 403
Ladebokser i garasjen tilgang 2017, 2018		
Tilgang 2017	57 856	
Tilgang 2018	9 813	
Tilgang 2020	246 810	
Avskrevet tidligere	-314 478	
Avskrevet i år	-1	0
Parkbenker		
Tilgang 2015	144 426	
Avskrevet tidligere	-137 204	
Avskrevet i år	-7 222	0
Postkassestativ		
Tilgang 2015	279 297	
Avskrevet tidligere	-279 296	
Avskrevet i år	-1	0
Utelys		
Tilgang 2015	289 269	
Tilgang 2021	343 095	
Avskrevet tidligere	-307 211	
Avskrevet i år	-50 024	275 129
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>831 987</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-263 493****NOTE 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	20	150	3 000

**NOTE 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	2 977 214
Nedbetalt i år	544 426
	-11 478 360

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	642 641
Nedbetalt i år	233 653
	-14 123 706

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-5 500 000
Nedbetalt tidligere	63 923
Nedbetalt i år	5 436 077
	0

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025	-7 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	65 829
	-7 434 171

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-33 036 237****NOTE 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd 1984	-37 929 700
Øket 1998	-184 900

**SUM BORETTSINNSKUDD****-38 114 600****NOTE 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-393 631
-------------------------	----------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-393 631**

**NOTE 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-34 027
Påleggstrekk	-47 833
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 347
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-115 207</b>

**NOTE 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-586 776
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-586 776</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	399 029
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>399 029</b>

Uoppgjorte avregninger	-68 429
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-256 175</b>

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 balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-99 836
Avsatte/periodiserte innt/kost	-154 519
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-254 355</b>

**NOTE 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 114 600
Pantelån	33 036 237
<b>TOTALT</b>	<b>71 150 837</b>

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

Bygninger	78 569 000
Tomt	2 616 479
<b>TOTALT</b>	<b>81 185 479</b>



Til generalforsamlingen i Storffjellet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 2

22 av 27

473 Storffjellet Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 7. mai 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

## Forslag til årsmøtet i Storfjellet borettslag

### Forslaget er sendt inn av :

- Netland (34C)

### Medforslagsstillere er:

- Mounji/Adda (34B)
- Borge/Niklasson (34A)
- Lunde/Törnqvist (30B)
- Tøsse Gjerløw (32C)
- Hetland-Walcott (18A)

**Bakgrunn og formål:** Ny reguleringsplan for Storfjellet borettslag ble godkjent i 2025. I henholdt til denne har alle rekkehus, med unntak av 40 og 44, mulighet til å bygge på en etasje. Omreguleringsaken har tatt lang tid. Første votering i saken ble gjennomført på generalforsamling i 2017.

Det er nå behov for raskt å komme videre med avklaring om hvordan utbygging eventuelt kan gjennomføres. Dette bør avklares på ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.

Som grunnlag for en beslutning må det blant annet utarbeides forslag til byggeregler, ansvar og plikter ved utbygging, fordeling av kostnader, gebyrer og oppdatert fordelingsnøkkel for felleskostnader mv. Det bør etableres en arbeidsgruppe som får i oppgave å utarbeide nødvendig underlag for beslutning om eventuell utbygging.

### Forslag:

1. Styret skal sette ned en arbeidsgruppe med formål om å utarbeide nødvendig underlag til å beslutte eventuell utbygging. Arbeidsgruppen skal bestå av representanter fra styret og beboere. Arbeidsgruppen kan benytte seg av ekstern bistand ved behov og forutsatt at styret godkjenner slik bruk. Arbeidsgruppens arbeid skal være ferdigstilt i tide til at det kan danne grunnlag for ekstraordinær generalforsamling, jf. punkt 2.
2. Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling som skal avholdes innen 15. oktober 2026. Til den ekstraordinære generalforsamlingen skal styret fremme nødvendige forslag til vedtak for at andelseiere som ønsker det kan starte prosessen med å bygge ut i tråd med oppdatert reguleringsplan av 2025.

**0473 Storfjellet Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Kjetil Berglund	Adresse: Ravnkroken 56 C
Navn: Jose Santos Delgado	Adresse: Ravnkroken 4 A

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Ellen Margrethe Eide Frøne	Adresse: Ravnkroken 50 C
Navn: Naim Gul Khattak	Adresse: Ravnkroken 8 A
Navn: Mailene Danielsen Vikan	Adresse: Ravnkroken 4 A
Navn: Leif Ritter	Adresse: Ravnkroken 64 B

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Jose Santos Delgado	Adresse: Ravnkroken 4 A
Navn: Ketil Edmond Fjeld	Adresse: Ravnkroken 16 A
Navn: Roger A. Rognaas	Adresse: Ravnkroken 2 A

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Kjetil Berglund	Adresse: Ravnkroken 56 C
Navn: Jose Santos Delgado	Adresse: Ravnkroken 4 A

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Ellen Frøne	Adresse: Ravnkroken 50 C
-------------------	--------------------------

**E. Som valgkomité foreslås:**

Ingen kandidater

Dato: 27.04.2026 I valgkomiteen for Storfjellet Borettslag

Caroline Hals og Irena Sahpazidis

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26

Selskapsnummer: 473 Selskapsnavn: STORFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt





































Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

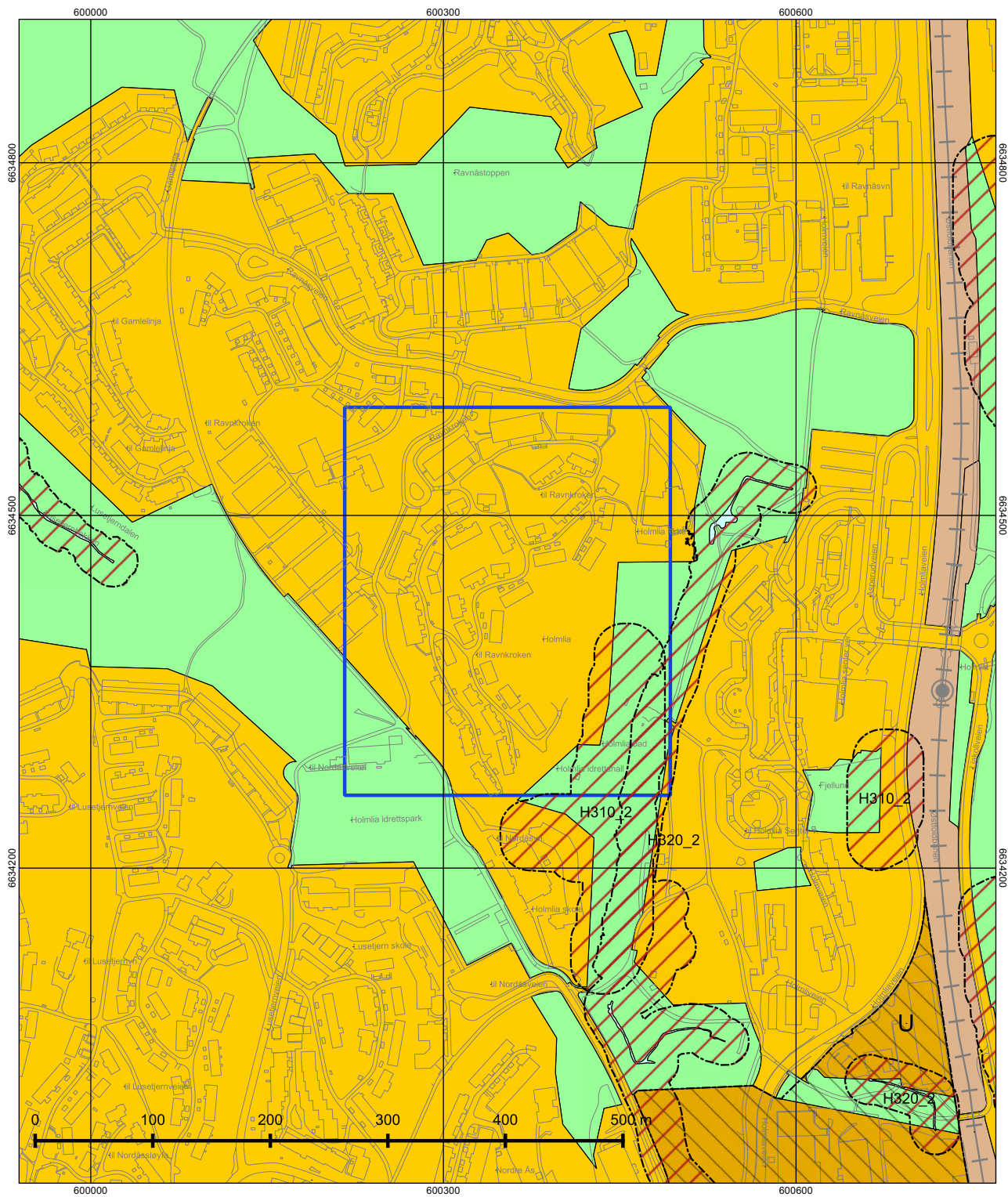
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1162 - Undervisning
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpFareSone
	RpFareGrense
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 08.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 159083/86534462

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

# Nabolagsprofil

Ravnkroken 66A - Nabolaget Gamlelinja/Ravnkroken - vurdert av 118 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Ravnkroken Linje 77	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	8 min 0.6 km
Hauketo stasjon Buss, tog	21 min 1.8 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 3 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 4.5 km

## Skoler

Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	7 min 3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	14 min 6.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

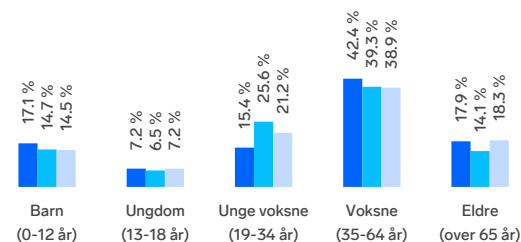
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlelinja/Ravnkroken	1 781	782
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hallagerbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km




## Dagligvare

Kiwi Holmlia Sentervei	8 min
Bunnpris Holmlia Søndagsåpent	9 min 0.7 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

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



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Trygghet der barna ferdes

Trygge 92/100



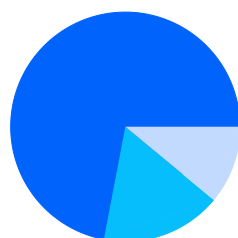
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

## Sport

-  Holmlia idrettspark 3 min   
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0,2 km
-  Holmliabanen 5 min   
Fotball 0,4 km
-  Lia Trening 7 min 
-  Holmlia Bad 6 min 

## Boligmasse







«Fantastisk område med utrolig fjordutsikt og veldig stille og rolige omgivelser. Nært marka og samtidig er det veldig kort vei til sentrum. En perle i Oslo!!»

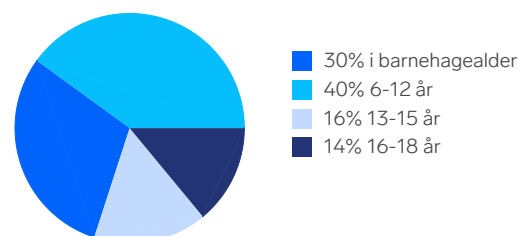
Sitat fra en lokalkjent



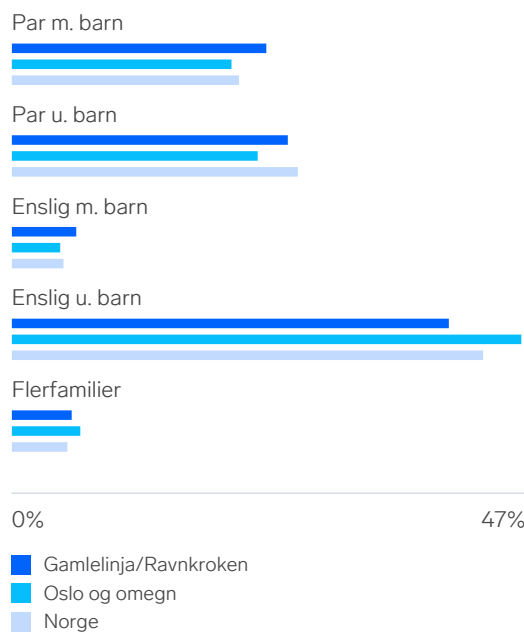
## Varer/Tjenester

-  Holmlia Kjøpesenter 7 min 
-  Apotek 1 Holmlia 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

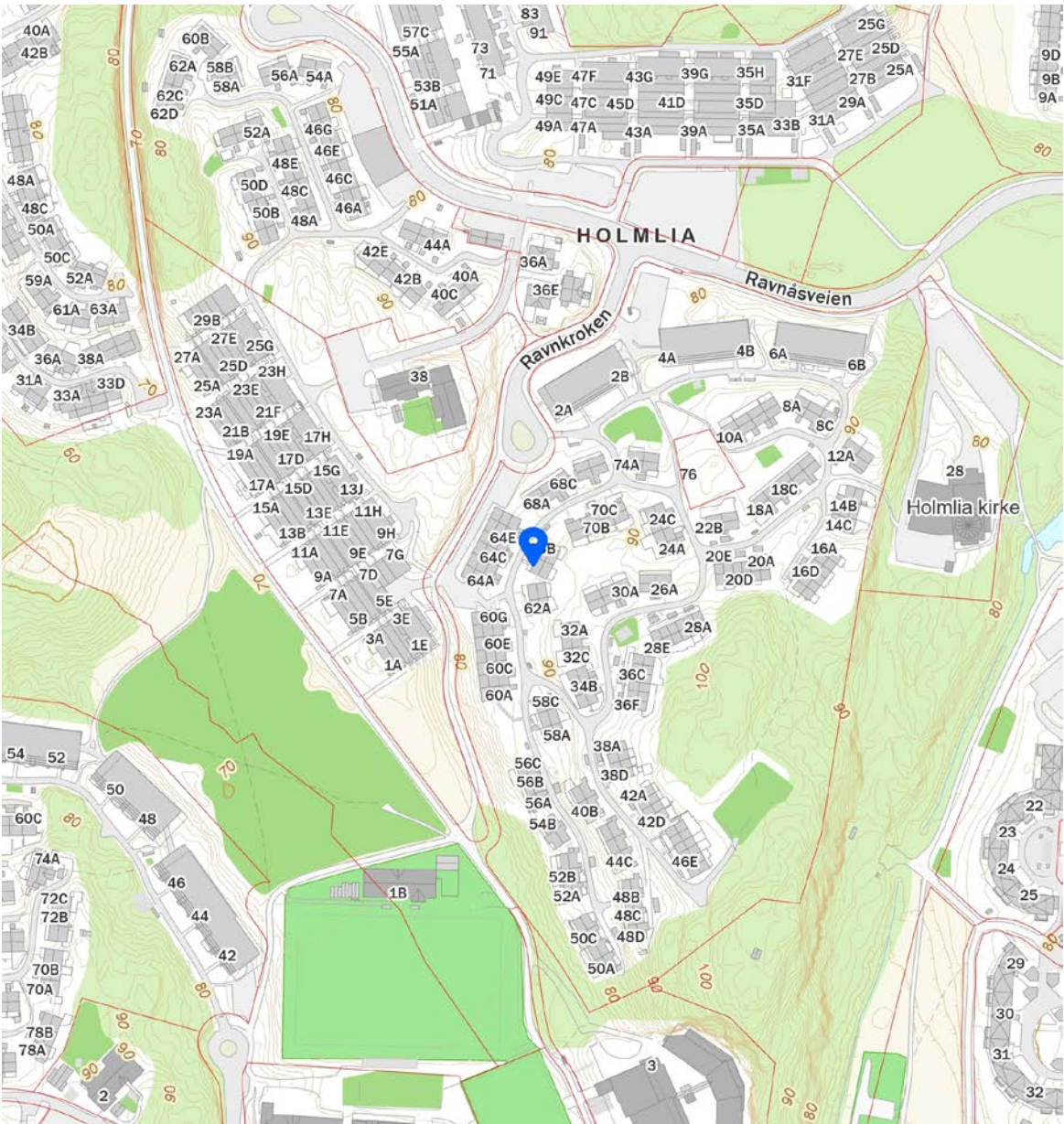
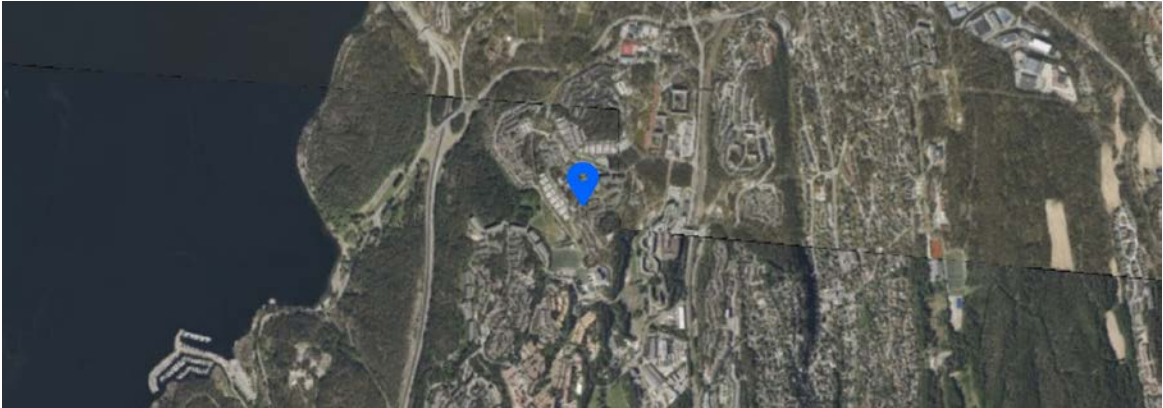


## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



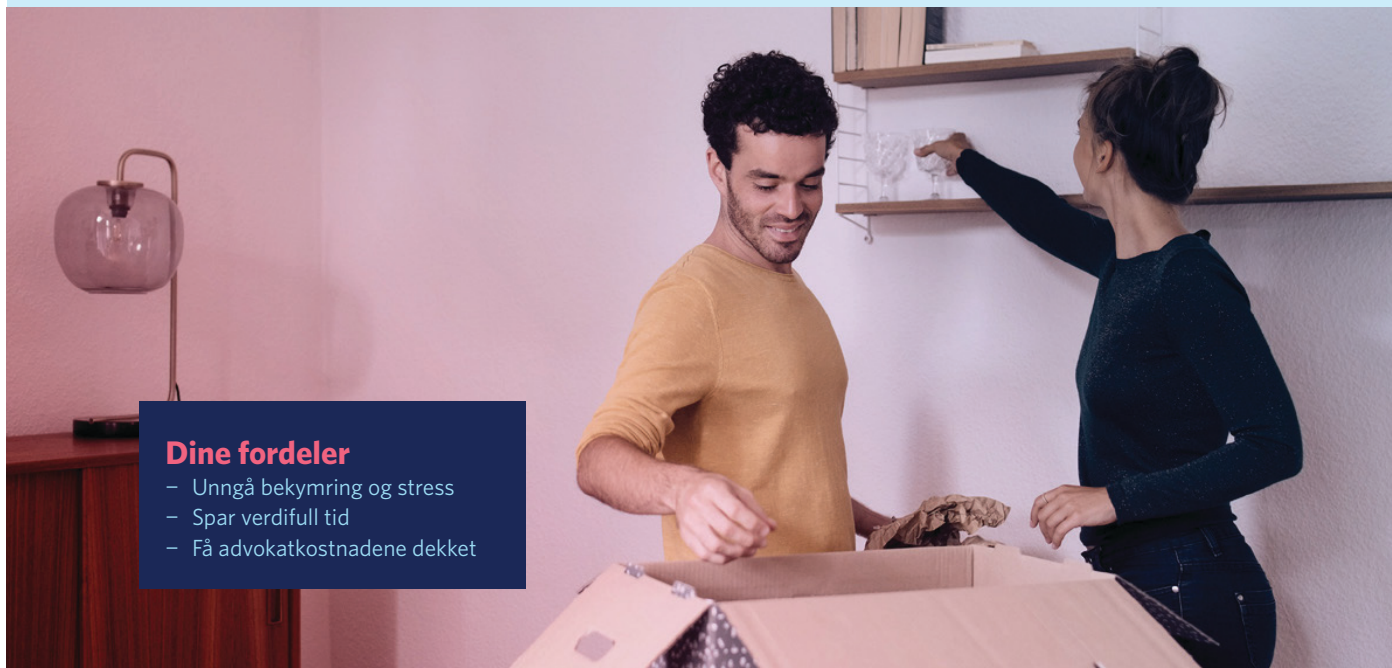
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikringsselskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## 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 eigeendom (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](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere 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!



Anya Martinsen  
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no  
+47 472 65 457

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



Anya Martinsen  
anya.martinsen@emera.no  
472 65 457

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 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 BINDENDE 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









EMERA

EIENDOMSMEGLING