

VOLLEBEKK | MOT INDRE GÅRD

Midtveien 63

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 300 000,-

EIEFORM

Borettslag

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

ANTALL SOVEROM

3

TOTALPRIS

8 309 496,-

ETASJE

2

FELLESKOSTNADER

5 427,- pr. mnd

BYGGEÅR

2020

BRA-I/BRA TOTAL

84/89 kvm

ENERGIKLASSE

C

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

3237 m² (eiet)

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

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

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



Rålekker og påkostet 4R endeleilighet | Solrik balkong på 16 kvm | Garasjeplass m/ EL | Fjernvarme og lave strømutgifter!

Velkommen til Midtveien 63.

En påkostet og rålekker 4-roms hjørneleilighet fra 2020 med en solrik og stor balkong på hele ca. 16 kvm. Boligen ligger med en eksepsjonelt god beliggenhet inn mot bakgården med idylliske grøntarealer og lekeplass for de minste. Det er også felles takterrasse hvor du kan nyte solen fra morgen til kveld. Garasjeplass med lader følger med.

Kort fortalt:

- Påkostet 4-roms endeleilighet
- Garasjeplass med lader
- Rålekkert kjøkken fra Sigdal
- Byggeår 2020
- Baderom og et ekstra toalett
- Stor og god planløsning
- Endeleilighet med masse lys
- Innvendig bod og bod i kjeller på ca. 5 kvm
- Vendt inn mot rolig gårdsrom
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- Lave strømutgifter
- Fri og fin beliggenhet
- Kort vei til T-bane
- Felles takterrasse

Velkommen til visning!









































Plantegning





Midtveien 63
2.Etasje



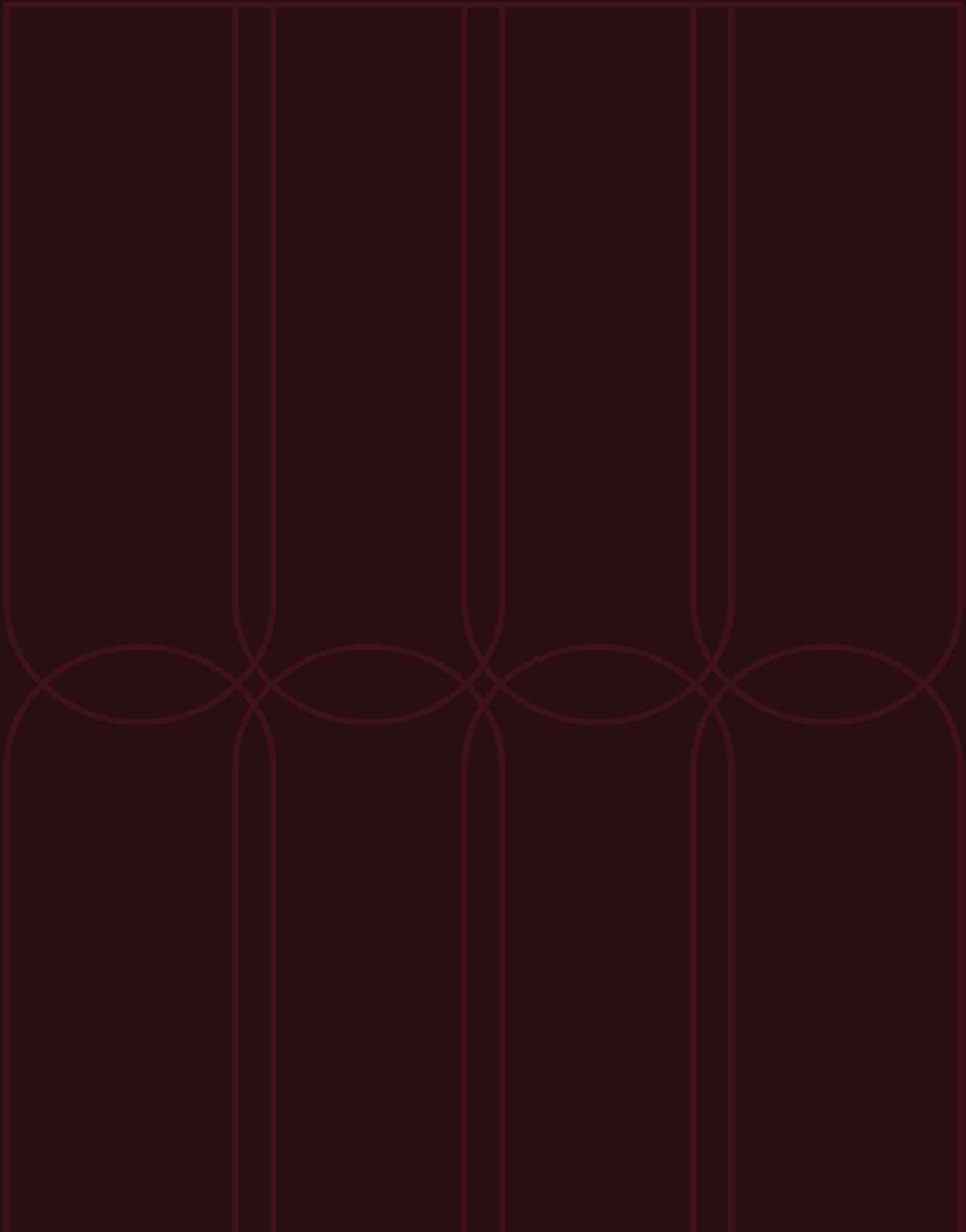
Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert



MIDTVEIEN 63

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 300 000

Omkostning kjøper

8 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

8 309 496 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 309 496

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 427,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Garasje: 200,00,-

Felleskostnader: 4 186,60,-

Fjernvarme avregning for 01.03.2026 - 31.03.2026: 1 040,96,-

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig og varierer etter forbruk.

Felleskostnader inkluderer blant annet vaktmestertjenester, trappevask, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, m.m.

Eiendomsskatt

Kr 833,- (2026)

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

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

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: Ikke oppgitt

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 140 468 008,-

Restløpetid: ca. 40 år fra 2020

Type Rente: Flytende

Rente: 4,89%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.

Sikringsordning

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet.

Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper må tegne eget abonnement.

Velforening: Eiendommen er tilknyttet initiativet «Vollebekk Samfunnsarena», et prosjekt for å etablere et nabolagslokale ved Vollebekk torg. Initiativet er utviklet av en arbeidsgruppe av beboere i samarbeid med OBOS Samfunnsarena, med mål om å skape sosiale og kreative møteplasser og kulturtilbud for nabolaget. Per innkalling til årsmøte 2026 var den endelige organisasjonsformen for samfunnsarenaen ikke vedtatt. Blomstertrappa Borettslag har stilt seg positiv til å bidra til driften, forutsatt at andre borettslag i nærområdet også bidrar. Det er nevnt en idé om et månedlig abonnement for bruk av arealene, men ingen avgift er fastsatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 659 745 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 638 979 (2024)

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

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og voksende boligområde på Vollebekk i bydel Bjerke. Området har de siste årene gjennomgått en spennende utvikling fra tradisjonelt industriområde til et moderne og levende bymiljø med nye boliger, hyggelige møteplasser og grønne byrom. I nærheten finner du også Økern sentrum, som er under omfattende utvikling med et stadig bredere tilbud av servicetilbud, butikker og arbeidsplasser. Moderne Vollebekk skole sto ferdig i 2017 og tilbyr både barne- og ungdomsskole.

Området byr på et rikt tilbud av aktiviteter og rekreasjonsmuligheter for både store og små. Linderud idrettslag tilbyr blant annet fotball, håndball, friidrett, innebandy og ski. Like ved ligger historiske Linderud gård med vakre hageanlegg, konserter og utstillinger gjennom store deler av året. For tur- og friluftsentusiaster er det kort vei til Lillomarka med flotte turstier, skiløyper og flere populære badevann. Vinterstid kan man benytte skøytebanen og akebakkene i Bjerkedalen park, mens Grefsenkollen alpinanlegg ligger en kort kjøretur unna.

Bjerkedalen park er et av nærområdets mest populære samlingspunkter. Den prisbelønte parken strekker seg langs Hovinbekken og byr på grønne plenområder, turveier, broer, dam og hyggelige oppholdssoner. Her finner du også Paviljongen kafé og bistro med uteservering. I tillegg finnes det flere aktivitetsmuligheter som fotballbane, basketballbane og sandvolleyballbane. Oslo kommune planlegger også etablering av Baneparken mellom borettslaget og Vollebekk T-banestasjon, med grønne beplantninger og sitteområder som vil bidra ytterligere til et attraktivt nærmiljø.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med blant annet Rema

1000 i nabobygget, samt Kiwi Brobekk og Meny Vollebekk innen kort gangavstand. Ønsker man et større utvalg av butikker og servicetilbud, ligger Storo Storsenter kun cirka 11 minutter unna med T-bane, mens Linderud senter også er et praktisk alternativ i nærområdet. Haraldrud gjenbruksstasjon ligger dessuten i nærheten for enkel avfallshåndtering.

Kollektivtilbudet i området er s vært godt med både buss, T-bane og flybuss i umiddelbar nærhet. Flere busslinjer går fra holdeplasser kun et par minutters gange unna, og Vollebekk T-banestasjon med linje 4 og 5 ligger under ett minutt fra boligen. Herfra tar det ca. 11 minutter til Nydalen, 14 minutter til Jernbanetorget, 16 minutter til Blindern og 20 minutter til Majorstuen. Med bil er det kort vei til blant annet Storo, Alna senter, Oslo sentrum og Oslo lufthavn.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass nummer 20 i felles garasjeanlegg. Plassen er ca. 173 cm bred og har installert elbillader. Garasjeanlegget har adkomst via kjøreport. Parkeringsplasser kan kun selges eller leies ut internt til andre andelseiere i borettslaget.

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: 3237 m²

Borettslaget tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 10.01.2023. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid f r ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

p arbeidelse av veianleggene G2a og kjøreveg («Midtgata»), og bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt disse

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2028.

Det er utbyggers ansvar at ferdigattest utstedes.

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

Byggetegninger samstemmer med dagens planløsning.

Innhold

Kort fortalt:

- 4-roms endeleilighet
- Garasjeplass med lader
- R lekker og påkostet kjøkken
- Byggeår 2020
- Stor og god planløsning
- Endeleilighet med masse lys
- Innvendig bod og bod i kjeller på ca. 5 kvm
- Vendt inn mot rolig gårdsrom
- Fjernvarme og balansert ventilasjon

- Lave strømavgifter
- Fri og fin beliggenhet
- Kort vei til T-bane

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, tre soverom, garderobe, toalettrom, og bad

Balkong på 15,5 m²

Leiligheten disponerer kjellerbod på 5 m² og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 84 m² Bad, stue, kjøkken, tre soverom, gang, garderobe, toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m² Balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. cm. i stuen. Ca. 221 cm. i entréen.

Balkong (TBA) avrundet til 16 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Bodene er merket med 66.

Bodene er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 173 cm. bred og er merket 20. Det er montert elbillader på plassen.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er

benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Standard

Stue

Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp fra flere retninger. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fremstår som moderne og lett å innrede. Fra stuen er det utgang til en romslig hjørnebalkong på ca. 15,5 kvm med gode solforhold og plass til utemøbler. Gulv med 3-stavs parkett og malte veggflater som ble malt i 2026. Malt glatt himling og et moderne uttrykk med god standard.

Balkong:

Fra stuen er det adkomst til en sydvest- til sydøstvendt hjørnebalkong på ca. 15 m². Balkongen leveres med dekke av trelameller og stålrekkverk, og danner et skjermet uterom i sommerhalvåret

Kjøkken

Stilrent og moderne kjøkken fra Sigdal med glatte fronter og integrerte håndtak. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, laminat benkeplate samt dekorativ backsplash mellom benkeskap og overskap. Integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap i full høyde. Ventilator tilkoblet kanal samt ekstra avtrekksventil over veggskap. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet fremstår med en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk.

Bad

Flislagt baderom fra 2020 med moderne innredning og god standard. Badet er utstyrt med dusjnisse med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og servant med underskap og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Downlights i himling og mekanisk ventilasjon.

Soverom

Boligen har tre soverom av god størrelse med fleksible møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har dekorativ spilevegg og skyvedør inn til garderobe. Veggflater er malt i lyse og tidsriktige farger. Alle soverommene har 3-stavs parkett, malt glatt himling og fremstår lyse og moderne.

Toalettrom

Praktisk separat toalettrom med belegg på gulv, malte veggflater og malt himling. Rommet er innredet med vegghengt wc med utenpåliggende sisterner, servant med underskap og ettgreps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet.

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

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Byttet lys bryter på gjesterom

Arbeid utført av: PROFF ELEKTRIKER AS

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

Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Ladeboks på parkeringsplass

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

Ja.

Gjennomført tilstandsvurdering med takstmann i forbindelse med salg

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

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

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.05.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter oppført i 2020. Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i betong og har etasjeskille i betong.

Tak:

Bygningen har et flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

Vinduer:

Vinduene har 2- og 3-lags isolerglass i trerammer fra 2019. Det er en kombinasjon av topphengslede og fastkarmsvinduer.

Dører:

Inngangsdøren er brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db). Balkongdøren er en skyvedør fra 2019 med glassfelt. Innvendig er det glatte innerdører med terskler, en skyvedør inn til garderoben og en dør med glassfelt inn til stuen.

Balkong/terrasse:

Balkong i betong på ca. 15,5 m² med rekkverk i stål. Gulvet har plattning i tre. Balkongen er omtrent sydvest til sydøstvendt (hjørnebalkong). Avrenning skjer i forkant av balkongen.

VVS-installasjoner:

Vannrør til kjøkken og bad har skjult røranlegg. På kjøkkenet er det rørstusser i benkeskapet med stoppekraner og montert lekkasjestopper. På badet er det rørskap over wc med samlestokker og stoppekraner. Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i boden, kjøkkenet, wc og på badet. Det er ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler er i soverom og stue. Det er overstrømmingsspalter under dørene.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av elektriske panelovner på to soverom, radiator i stuen tilkoblet vannbåren varme (fjernvarme), og vannbåren varme i baderomsgulvet.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser pluss overspenningsvern. Lastbryter på 63 A.

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

- Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2020 Byggeår.

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det er fremvist samsvarserklæring på diverse installasjon på bad fra 2020. Arbeidene er utført av Storo Elektro AS. Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2020. Arbeidene er utført av EDA AS. Det er fremvist samsvarserklæring på montering av ny dimmer på barnerom fra 2025. Arbeidene er utført av Proff Elektriker AS. Se erklæringene for nærmere spesifisering.

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

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist

tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er en dreneringsåpning under systerne, men denne er svært smal og trang. Ved å skyve inn et tynt knivblad så stopper knivbladet. Åpningen er vurdert å være for smal og liten. Sintef anbefaler 10 mm. som mål på dreneringsåpninger. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det går an å forsøke å åpne opp mer. Det kan for eksempel bores hull i fliser ned mot gulvet. Dette vil gi en bedre løsning. Kontakt fagfolk for eventuell utbedring. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Kjøkken - Kjøkkenbatteri | Det er en del slark i blandedbatteriet. Det er ingen lekkasjer fra batteriet. Slarken er vurdert å være mer enn det som er naturlig. Det er ingen lekkasjer eller praktiske problemer, men det kan ikke utelukkes at dette er et symptom som på et eller annet tidspunkt kan medføre funksjonsfeil. Kontakt rørlegger for utbedring.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

Øvrig informasjon

Adresse

Midtveien 63, 0598 OSLO

Gnr. 123, bnr. 1401, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 55 i Blomstertrappa
Borettslag med orgnr. 920724418

Selger

Marius A Larsen Sønsteby og Janne Mykland Håverstad

Borettslag

Blomstertrappa Borettslag

Organisasjonsnummer: 920724418

Andelsnummer: 55

Blomstertrappa Borettslag (org.nr. 920 724 418) er et borettslag som består av 82 boliger. Borettslaget er tilknyttet OBOS og har Obos Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget utgjør seksjon 1 i C2a eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon består av en næringsseksjon. Borettslagets nettside er <https://vibbo.no/728>. Innmelding i OBOS koster kr 500,-.

Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel, og personer som eier en andel sammen, må bo eller ha til hensikt å bo i boligen. Juridiske personer som stat, kommune eller visse selskaper/stiftelser kan eie opptil ti prosent av boligene.

Kjøkt å vite:

- Alle andeler disponerer en bod i fellesanlegg.
- Andelseierne har tilgang til en felles takterrasse.
- Det er kun tillatt med el- eller gassgrill på balkonger og private uteplasser.
- Montering av markiser, private antenner og lignende krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Solavskjerming kan monteres i henhold til styrets retningslinjer.
- Sykler, ski og annet sportsutstyr skal plasseres på anviste steder.

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og deretter øvrige medlemmer i OBOS har forkjøpsrett. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen og gir prioritet. Ved lik ansiennitet i borettslaget, avgjør ansiennitet i OBOS. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til nærstående som ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken, eller noen man har bodd sammen med de siste to årene.

Ved salg av parkeringsplass separat fra leiligheten har øvrige andelseiere forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt. Nøkkeltall fra regnskapet:

- Årsresultat for 2025: kr 8 575 889,- (overskudd).
- Resultatet er sterkt påvirket av ekstraordinære innbetalinger på fellesgjeld (IN-ordning).
- Budsjettert resultat for 2026: kr 1 643 925,- (overskudd).
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 756 621,-.
- Egenkapital per 31.12.2025: kr 89 904 912,-.

På årsmøtet i juni 2026 skal det behandles et forslag om å inngå en ny felles internettavtale. Dette vil medføre en kostnad på kr 119,- per måned for internett som legges til felleskostnadene. Borettslagets lån har flytende rente, og finanskostnadene kan derfor endre seg med rentenivået i markedet.

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Styret legger til grunn at driftsoppgaver i hovedsak skal utføres av profesjonelle aktører og ikke baseres på dugnad. Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for egen bolig, som blant annet omfatter innvendige flater, rør, ledninger og utstyr. Andelseier er også ansvarlig for rensing av innvendige avløpsledninger frem til fellesledningen.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er

eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme via radiator i stuen, elektriske panelovner på to soverom og vannbåren varme i baderomsgulvet.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 3 339 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og forretning (S-4931). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

0301/123/1401:

06.03.2020 - Dokumentnr: 2201406 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 5576/5777

SNR: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 201/5777

Eiendommens rettigheter:

11.04.2018 - Dokumentnr: 634973 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1396
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 1397
 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
 KOMMUNE
 ORG.NR: 958 935 420

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

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

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-

grunnlag

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,-. Egenerklæringsskjema 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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig

av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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 eiendomsmeidler § 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.

Eiendomsmeidler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne 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 salgssoppgaven, 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

Eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidler ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 148 520,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

25.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

MIDTVEIEN 63

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260030	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Mykland Håverstad	Marius A Larsen Sønsteby
Gateadresse	
Midtveien 63	
Poststed	Postnr
OSLO	0598
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
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: 01260030

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JMH, MALS

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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gjennomført tilstandsvurdering med takstmann i forbindelse med salg

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 kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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
Janne Mykland Håverstad	750d2fab9f79969d44341 8ba605521db79afe689	23.05.2026 19:24:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Sønsteby	fd7a47a723f9eaea2550d1 96f3afa87a2ae3bc99	23.05.2026 19:21:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260030

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Midtveien 63 - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nedre Vollebekk Linje 4B, 5B, 58	3 min	0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	4 min	0.4 km
Alna stasjon Linje L1	13 min	1.1 km
Økern T-bane, buss	18 min	1.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min	3.9 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min	0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	10 min	0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	21 min	1.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	22 min	1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min	1 km
Kuben videregående skole	17 min	

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

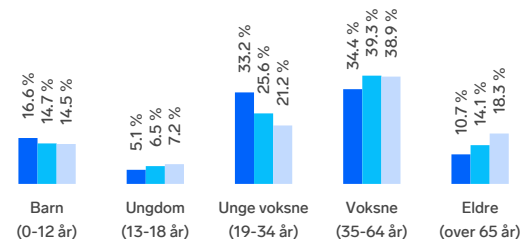
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollebekk	3 064	1 448
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	5 min	0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min	0.6 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min	0.7 km



Dagligvare

Rema 1000 Vollebekk	3 min	
Meny Vollebekk PostNord	5 min	0.4 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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

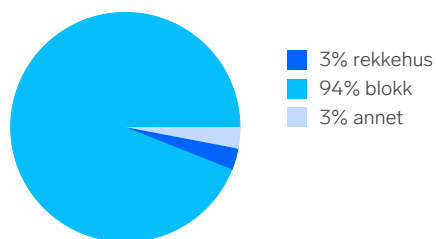
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

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



Sport

-  Vollebekkveien skole 5 min 
Ballspill, friidrett 0.4 km
-  Sverre refstads plass 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  PDL Center Oslo (Økern) 14 min 
-  Feel24 Økern Brobekk 16 min 

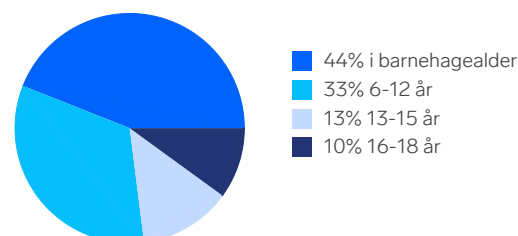
Boligmasse



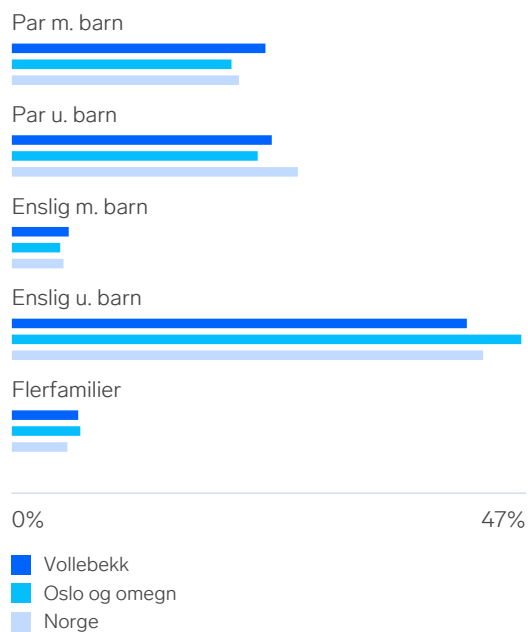
Varer/Tjenester

-  Linderud Senter 18 min 
-  Vitusapotek Vollebekk 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

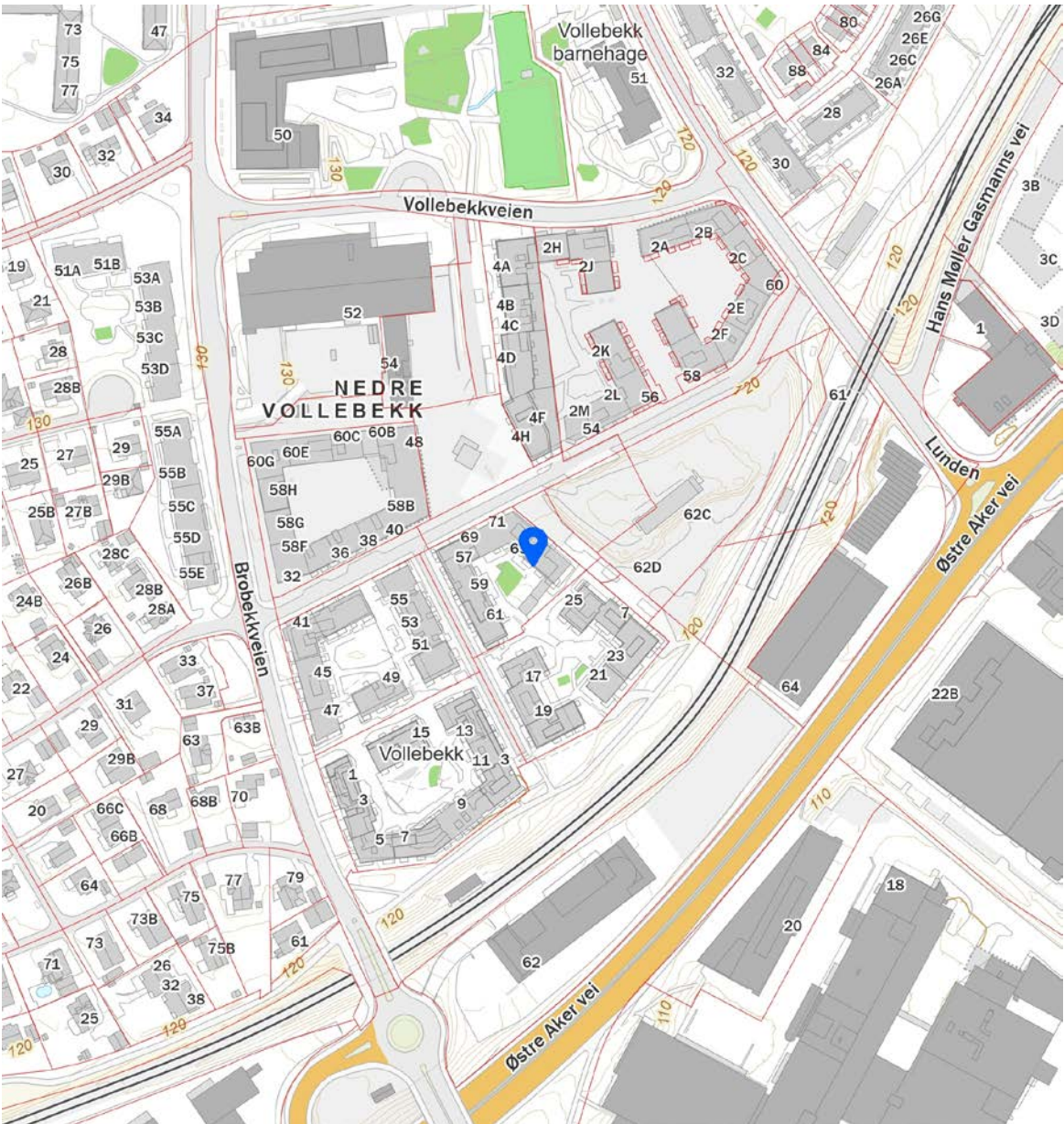


Familiesammensetning




Sivilstand


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




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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Midtveien 63, 0598 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1401

Andelsnummer 55

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



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 23.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3266

Eiendomsverdi ref nr: EH5122

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øy

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

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

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslende og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) fra 2019 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål. Balkongen er på ca. 15,5 m². Det er lys og stikk på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvest til sydstvendt. (Hjørnebalkong)

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Mønstret tapet på en vegg på et soverom, spilevegg på stort soverom. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Veggflater i gangen og stuen er malt i 2026.

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

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør inn til garderoben. Dør med glassfelt inn til stuen.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde på to soverom. Radiator i stuen. Vannbåren varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

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

Eier opplever ikke problemer med badet.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingspalte under baderomsdøren.

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

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

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap (full høyde). Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator tilkoblet kanal. Egen avtreksventil i tillegg montert over veggskap.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med utenpåliggende sisterner. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Skjult røranlegg. Rørstusser i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Bad: Skjult anlegg. Rørskap over wc med samlestocker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler er plassert i boden, kjøkkenet, wc og på badet. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingspalter under dørene.

Radiator i stuen tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Eier opplever ingen problemer med bruk.

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser pluss overspenningsvern. Lastbryter på 63 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

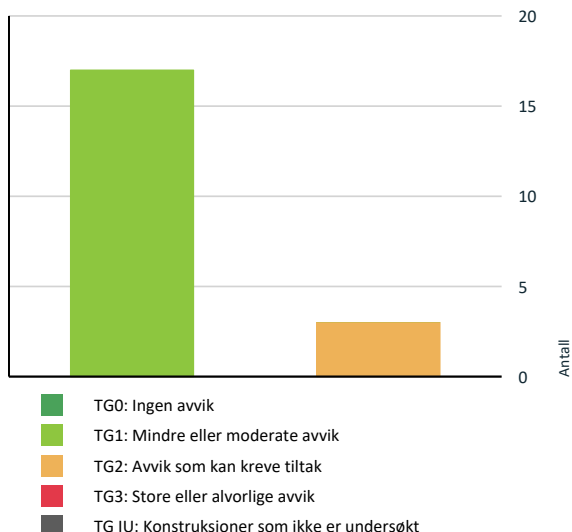
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Kjøkkenbatteri [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) fra 2019 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet har plattning i tre. Underliggende betongplate er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 124 cm. Balkongen er på ca. 15,5 m². Det er lys og stikk på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvest til sydøstvendt. (Hjørnebalkong)

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Mønstrer tapet på en vegg på et soverom, spilevegg på stort soverom. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Veggflater i gangen og stuen er malt i 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Målinger i entréen: 1 mm. over 2 meter og ca. 9 mm. gjennom hele rommet. Stue: 2 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør inn til garderoben. Dør med glassfelt inn til stuen.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde på to soverom. Radiator i stuen. Vannbåren varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Eier opplever ikke problemer med badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt metallhimling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnise. Punktstjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 34 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i dusjen med klemring og synlig mansjett.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

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

Det er en dreneringsåpning under sisternen, men denne er svært smal og trang. Ved å skyve inn et tynt knivblad så stopper knivbladet. Åpningen er vurdert å være for smal og liten. Sintef anbefaler 10 mm. som mål på dreneringsåpninger.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det går an å forsøke å åpne opp mer. Det kan for eksempel bores hull i fliser ned mot gulvet. Dette vil gi en bedre løsning. Kontakt fagfolk for eventuell utbedring.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

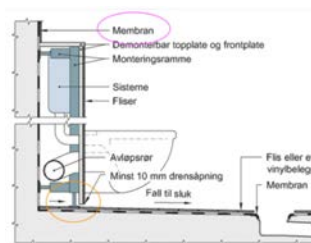


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonvegg inne i vådrommet

Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blande batteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap (full høyde). Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkkasjestopper.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Kjøkkenbatteri

Beskrivelse

Svingbart blande batteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slark i blande batteriet. Det er ingen lekkasjer fra batteriet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slarken er vurdert å være mer enn det som er naturlig. Det er ingen lekkasjer eller praktiske problemer, men det kan ikke utelukkes at dette er et symptom som på et eller annet tidspunkt kan medføre funksjonsfeil. Kontakt rørlegger for utbedring.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal. Egen avtrekksventil i tillegg montert over veggskap.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med utenpåliggende susterne. Servant med ett greps blande batteri og underskap. Mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Skjult røranlegg. Rørstusser i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper i skapet.

Bad: Skjult anlegg. Rørskap over wc med samlestocker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet.



Rørskap med samlestocker og stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Radiator i stuen tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiator. Eier opplever ingen problemer med bruk.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser pluss overspenningsvern. Lastbryter på 63 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på diverse installasjon på bad fra 2020. Arbeidene er utført av Storo Elektro AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2020. Arbeidene er utført av EDA AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på montering av ny dimmer på barnerom fra 2025. Arbeidene er utført av Proff Elektriker AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og 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?
Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

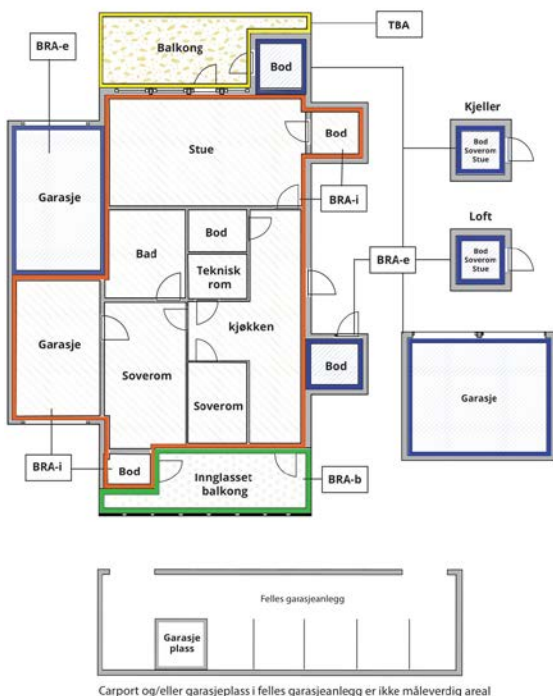
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal 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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	84			84	16
Kjeller		5		5	
SUM	84	5			16
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, stue, kjøkken, 3 soverom, gang, garderobe, toalettrom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. cm. i stuen. Ca. 221 cm. i entréen.

Balkong (TBA) avrundet til 16 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 66.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 173 cm. bred og er merket 20. Det er montert elbillader på plassen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Erik Øyum Marius Alexander Larsen Sønsteby	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1401		0	3237.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midtveien 63

Hjemmelshaver

Blomstertrappa Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG	920724418		OBOS	Håverstad Janne Mykland, Sønsteby Marius Alexander Larsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
55	5 000

Kommentar

Eventuell fellesgjeld er ikke kjent.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bjerke/ Brobekk i Oslo. Gangavstand til Bjerkebanen, forretninger og friområder. Området er sentralt beliggende med kort reisevei til sentrum og kort vei til Lillomarka, Grefsenkleiva, fotballbaner, skoler, barnehager etc. Buss går rett i nærheten. Bjerkedalen park ligger i kort avstand fra boligen.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til kombinert bolig og anleggsområde. Reguleringsplan S-4931.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	23.05.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

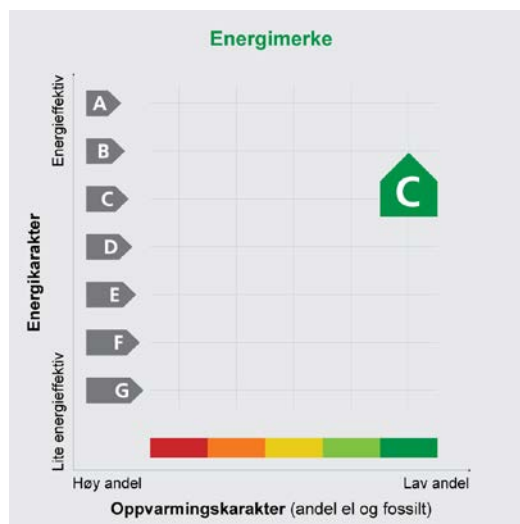
Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert,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

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

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

PERSONVERN

Adresse	Midtveien 63
Postnr	0598
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	123
Bnr.	1401
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300649392
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2020-1103220
Dato	28.02.2020



Innmeldt av Multiconsult AS v/ Flerbruker

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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2000
BRA: 84,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt
Type bygg: Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Midtveien 63
Postnr/Sted: 0598 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 28.02.2020 13:33:25
Energimerkenummer: A2020-1103220
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Flerbruker

Gnr: 123
Bnr: 1401
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 300649392

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdentId	6361061482
ByggIdentId	601891458
BruksenhetsIdentId	6256243097
AdressIdentId	6256078336
VegAdressIdentId	285180338

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	0301
Gnr.	123
Bnr.	1401
Snr.	1
Fnr.	
Gateadresse	Midtveien 63
Postnummer	0598
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300649392
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.02.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	42 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	32 m ²
Oppvarmet BRA	84 m ²
Totalt BRA	84 m ²
Oppvarmet luftvolum	210 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	38,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	110,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,06 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,06 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energikilde

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energikilder	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energikilder	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energikilder	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.2.2020
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	27,2
Ventilasjonsvarme	13,2
Varmtvann	29,8
Vifter	4,6
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	104,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9359 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6521 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9359 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2837 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6521 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9359 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:
Jan Petter Seim

Vår ref. (saksnr.):
201709528 - 77
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Annabel Lee

Dato: 10.01.2023

Adresse: MIDTVEIEN 57 - 71
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 123/1401/0/0
Søker: A-LAB AS
Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Midtveien 57 - 71

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligbygg – felt C2a som vi mottok 06.01.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Opparbeidelse av veianleggene G2a og kjøreveg («Midtgata»), og bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt disse

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2028.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianleggene G2a og kjøreveg («Midtgata»), jf. rekkefølgekravet i planen

Søk via byggesakens prosjektside

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

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201709528>

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler

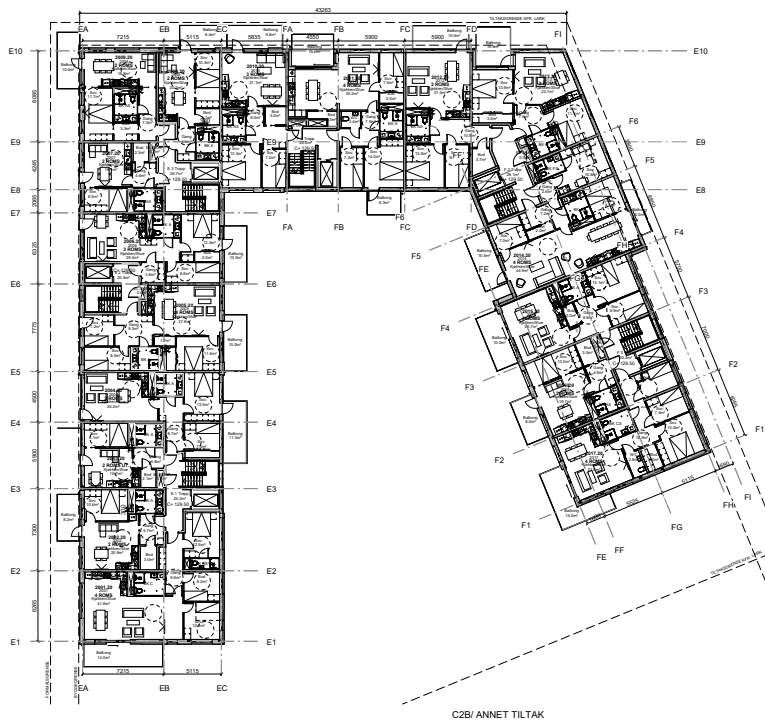
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:

OBOS NYE HJEM AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO



C2B/ ANNET TILTAK

C 31.01.2020 Oppdatert som bygget			
B 10.08.2018 Endringsseknaad			
A 16.06.2017 Rammeseknaad		Endring	
Rev	Dato		
Skala	Tegnings nr.	egen sidemann	31.01.2020 BE JPS
A2/1:200	A-02-11-02-00		C
Innhold			
Plan - 2. etasje			
Prosjekt		Prosjekt nr.	
Vollebekk C2a		50-16-1551	
Tilakhaber/Byggherre			
OBOS Nye Hjem AS			
Arkitekt:			
A-LA3		DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01	
RIB : RIE : RDV :			
Innhold			
Plan - 2. etasje			
Tegn. Status		Vedlegg nr.	
SOM BYGGET		E-05	
Skala	Tegnings nr.	Index	
A2/1:200	A-02-11-02-00	C	



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 728

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 18:00 og lukker 4. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/728>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmer

Analoge stemmer kan legges i Styreleder Christoffer Hybel Korup sin postkasse i Midtveien 63, senest 04.06.26 kl. 18:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorar
7. Inngåelse av ny internettavtale
8. Utvidelse av §8 fellesarealer i husordensreglene
9. Vollebekk Samfunnsarena
10. Fra fire til ett borettslag
11. Valg av tillitsvalgte

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Olav Nes og Anja Vesterås er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 728 Blomstertrappa Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

2. 728 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.

Sak 6

Fastsettelse av andre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr. 10 000

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 10 000.

Sak 7

Inngåelse av ny internettavtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag en kollektiv avtale via OBOS OpenNet for TV/internett. Avtalen omfatter 86 enheter og har en nåværende felles drifts-/servicekostnad på kr 15 per enhet per måned. OBOS OpenNet har varslet en prisøkning på kr 19 per enhet per måned, noe som gir en samlet årlig felleskostnad på kr 35 088.

I tillegg betaler den enkelte andelseier som benytter internett i dag kr 359 per måned for en 1000/1000 Mbit/s-linje. Denne prisen er varslet økt med kr 10 per måned.

Styret vurderte dagens avtale som lite konkurransedyktig, og innhentet derfor tilbud fra Heimnett. Heimnett tilbød følgende vilkår:

- Internettlinje på 1000/1000 Mbit/s
- Pris: kr 119 per måned per boenhet inkl. mva.
- Ingen felles drifts-/servicekostnad
- Ingen etableringskostnad
- Bindingstid: 3 år, med opsjon på forlengelse i ytterligere 2 år
- TV-tjenester valgfritt for den enkelte andelseier

På bakgrunn av dette signaliserte styret innledningsvis at Heimnett kunne være aktuell som ny leverandør.

I etterkant har imidlertid OBOS OpenNet kommet med et revidert tilbud med tilsvarende vilkår som Heimnett.

Styret har på denne bakgrunn foretatt en samlet vurdering, hvor det er lagt vekt på leverandørens størrelse og kundeserviceapparat. OBOS OpenNet vurderes som et tryggere alternativ.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår ny avtale med OBOS OpenNet for 3 + 2 år med oppstart så fort det lar seg gjøre. Kostnaden på kr 119 per måned per boenhet innarbeides som egen linje i felleskostnadene og faktureres via OBOS.

Vedlegg

3. Blomstertrappa Borettslag - Tilbud - 080526mk (1).pdf

Sak 8

Utvidelse av §8 fellesarealer i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Plassering av søppelposer utenfor inngangsdørene i oppgangen fører ofte til sterk og ubehagelig lukt i fellesarealene. Fellesarealene bør holdes rene og hygieniske av hensyn til alle beboere.

Nytt avsnitt i husordensreglene §8: Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesarealene. Sko og andre private gjenstander skal oppbevares inne i leilighetene. Oppgangen er å regne som rømningsveier. Rømningsveiene skal være ryddige og fri for hindringer. Det betyr at bl.a. barnevogner, leker og sko samt brennbare materialer ikke må plasseres i oppgangene.

Forslag til vedtak

Avsnittet legges inn i §8 i husordensreglene.

Sak 9

Vollebekk Samfunnsarena

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En arbeidsgruppe av beboere på Vollebekk utvikler, i samarbeid med OBOS Samfunnsarena, et nytt nabolagslokale ved Vollebekk torg. Målet har vært å etablere en arena med flere sosiale og kreative møteplasser og kulturtilbud for barn, familier og godt voksne.

Det er luftet mange gode ideer i arbeidsgruppen som verksteder der beboere lager enkle møbler/puter/interiør, jevnlig nabolagskafé-dager, kreative aktiviteter for barn og familier som f.eks. utstillinger og teater. Også utleie av lokalene til ulike arrangementer har vært diskutert.

Endelig organisasjonsform er p.t. ikke vedtatt.

Det er søkt om oppstartsmidler fra bydel Bjerke, som skal brukes til å komme i gang med utstyr, materiell og gjennomføring slik at lokalet raskt får faste, beboerdrevne aktiviteter. Det er invilget kr. 50 000 fra Bydel Bjerke.

Målet er at nabolagskafé og aktivitetstilbud videreføres løpende med frivillig innsats, samarbeid med OBOS Samfunnsarena og gradvis rekruttering av frivillige.

Det vil utvilsomt være behov også for økonomiske midler for at en slik virksomhet kan drives og bestå.

En av ideene som har vært løftet er om det bør betales et månedlig abonnement for å kunne benytte seg av de arealene som stilles til disposisjon.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stiller seg positive til at Blomstertrappa Borettslag bidrar til driften av Vollebekk Samfunnsarena, forutsatt at de andre borettslagene i nærområdet også bidrar.

Sak 10

Fra fire til ett borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vårt utvidede kvartal, på sydsiden av Midtveien er det fire borettslag, Bien, Humla, Bekketrappa og vårt; Blomstertrappa.

Bygningsmassen i alle lagene er oppført med samme teknologi og nogen lunde samme standard. Vi har arealer som ligger inntil hverandre, vi har f.eks. felles avfallhåndtering og vi kan ha et stort potensial for kostnadsreduksjoner ved å inngå en avtale med ulike leverandører istedenfor hver for oss: Dette kan gjelde på flere områder. Og når det dertil kommer at det blir mer og mer utfordrende å finne andelseiere som er villige til å gjøre en innsats i styre og stell er det styrets oppfatning at en bør undersøke om det vil være fordeler ved en sammenslåing av Blomstertrappa Borettslag med ett eller flere av de andre borettslagene sør for Midtveien

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kontakte styrene i Bien Borettslag, Humla Borettslag og Bekketrappa Borettslag for å utrede mulighetene for en sammenslåing med ett eller flere av borettslagene. Utredningen skal belyse fordelene og ulempene for Blomstertrappa borettslag. Utredningen forelegges generalforsamlingen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Komiteen har avholdt 3 møter i perioden, og ellers hatt hyppig kontakt underveis. Vi har også hatt en samtale med nåværende styreleder, som ble valgt på den ekstraordinære Generalforsamlingen, og som vi anbefaler velges for en normal to-års periode.

Vi mener de kandidater vi foreslår alle har god kompetanse og relevant erfaring. I henhold til vedtektene skal man ha en nestleder, som velges når styret er konstituert. Vi anbefaler at det gjøres så fort som mulig etter valget. Det faller utenfor valgkomiteens mandat å foreslå kandidater til dette viktige vervet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christoffer Hybel Korup

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvar Eide
- Morten Stensland
Midtveien 67, ny, 31 år, gift med Mina Stensland, far til to. Fra Ryfylke, Tilbudsleder i HENT (totalentreprenør)
- Ole Petter Pedersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eduardo Da Silva
- Stein Olav Nes

Sak 12

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:

- Christoffer Hybel Korup

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Olav Nes

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Filip Andreas Lind
Midtveien 67. 40 år. Digital medieproduksjon.
 - Kristin Stang Meløe
Midtveien 65. Pensjonist, har lang erfaring fra ulike styreverv, også i borettslag. Hun har fungert som vara og kjenner nabolaget godt.
-

Styrets årsrapport

Styret har jobbet ut fra vedtektene som ligger til grunn, og ut fra et prinsipp om at vi skal gjøre vårt for at Blomstertrappa er et sted alle kan trives, innenfor rammen av at vi bor tett på hverandre og derfor naturligvis skal vise hensyn.

Styrets hovedoppgave er å drive borettslaget på en bærekraftig måte som sikrer et trygt og godt bomiljø. Den daglige driften ivaretas hovedsakelig gjennom ulike, faste underleverandører, hvor styrets ansvar er å følge opp de inngåtte avtalene.

Det siste året har styret hatt arbeid knyttet til flere viktige saker, særlig:

- Installering av kameraovervåking i tråd med vedtak i generalforsamling.
- Oppfølging av reklamasjonssaker etter utløpet av femårsfristen.
- Utskifting av nød- og ledelys samt komponenter til brannvarslingsanlegg som følge av avvik avdekket i kontrollrapporter.
- Dialog med Bymiljøetaten (BYM) og Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) vedrørende bruk av borettslagets overvannsrør i forbindelse med utviklingen av Baneparken. Det er per nå ikke inngått noen endelig avtale.
- Inngåelse av avtale om Norgespris på strøm og fjernvarme for å sikre mer forutsigbare energikostnader.
- Overgang til månedlig avregning av varmtvann og oppvarming.
- Kontroll av fellesarealer med bistand fra vaktmester.

Styret har i perioden avholdt ni styremøter.

Driften fremover

I et relativt nytt borettslag vil vedlikeholdskostnadene fortsatt være begrensede, men styret understreker at vi ser et noe økende behov for reparasjoner og utbedringer. Moderne bygg har en kompleks teknisk infrastruktur som krever jevnlig oppfølging og vedlikehold.

Styret ser det derfor som viktig at borettslaget opprettholder en sunn økonomi og bygger opp nødvendige reserver for fremtidige kostnader.

Styret vil fortsatt ha fokus på oppfølging av tekniske forhold ved eiendommen, samt sikre stabile og forutsigbare driftskostnader gjennom gode avtaler og aktiv oppfølging av leverandører.

Styret legger til grunn at driftsoppgaver i hovedsak skal utføres av profesjonelle aktører, slik at arbeid utføres på oppdrag og ikke baseres på dugnad. Dette sikrer kvalitet og tydelig ansvarsforhold.

Samtidig vil styret oppfordre beboerne til å bidra ved behov for mindre oppgaver og tiltak i borettslaget. Slike bidrag er verdifulle for fellesskapet og bidrar til å opprettholde et godt bomiljø.

Styret vil også fortsette samarbeidet med nærliggende borettslag der dette er hensiktsmessig og kan gi økonomiske eller praktiske gevinster.



Til generalforsamlingen i Blomstertrappa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blomstertrappa 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1

11 av 37

728 Blomstertrappa Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 30. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920724418, KLIENTNR. 728

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 173 407	1 315 174
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 575 889	15 501 931
Tilbakeføring av avskrivning	14	18 575	18 575
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-831 944	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-8 160 346	-15 579 702
Innsk. øremerk. bankkto		-1 019	-1 913
Økning egenkapital i fellesanlegg	13	-17 941	-80 657
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-416 787	-141 766
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		756 621	1 173 408
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 211 493	1 582 419
Kortsiktig gjeld		-454 872	-409 011
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		756 621	1 173 408

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920724418, KLIENTNR. 728

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	8 358 156	0	8 146 000	8 444 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 444 237	11 417 752	3 429 000	3 733 000
Ladeinntekter elbil		0	18 078	70 000	0
Andre inntekter	3	61 125	72 388	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 863 518	11 508 218	11 645 000	12 177 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 298	-34 035	-29 000	-32 000
Styreonorar	5	-125 000	-120 000	-125 000	-130 000
Avskrivninger	14	-18 575	-18 575	0	-18 575
Revisjonshonorar		0	-9 375	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-153 605	-147 700	-156 000	-160 000
Konsulenthonorar		-34 519	-21 804	-110 000	-55 000
Drift og vedlikehold	6	-855 617	-816 261	-817 000	-825 000
Forsikringer		-6 607	0	0	0
Kommunale avgifter	7	-327 907	-314 680	-307 000	-331 000
Kostnader sameie	13	-1 256 188	-1 118 687	-1 234 500	-1 370 000
Energi/fyring	8	-415 409	-179 945	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-22 350	-22 350	-26 000	-23 000
Andre driftskostnader	9	-721 956	-507 414	-524 500	-574 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 969 032	-3 310 825	-3 510 000	-3 700 075
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 894 486	8 197 393	8 135 000	8 476 925
Innbetalt andel fellesgjeld		8 160 346	15 579 702	0	0
DRIFTSRESULTAT		16 054 833	23 777 095	8 135 000	8 476 925
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	47 335	47 748	0	0
Finanskostnader	11	-7 526 279	-8 322 912	-8 135 000	-6 833 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 478 944	-8 275 164	-8 135 000	-6 833 000
ÅRSRESULTAT		8 575 889	15 501 931	0	1 643 925
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		8 575 889	15 501 931		

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920724418, KLIENTNR. 728

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	303 099 650	303 099 650
Tomt		77 750 350	77 750 350
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	1 086 859	1 068 917
Andre varige driftsmidler	14	14 232	32 807
Øremerkede bankinnskudd		35 463	69 740
SUM ANLEGGSMIDLER		381 986 553	382 021 464
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-391
Forskuddsbetalte kostnader		2 385	2 310
Andre kortsiktige fordringer	15	37 632	33 491
Energiavregning		0	60 678
Driftskonto OBOS-banken		483 306	882 033
Sparekonto OBOS-banken		688 169	664 975
SUM OMLØPSMIDLER		1 211 493	1 643 097
SUM EIENDELER		383 198 046	383 664 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 5000		410 000	410 000
Annen egenkapital	16	89 494 912	80 919 023
SUM EGENKAPITAL		89 904 912	81 329 023
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	140 468 008	149 460 298
Borettsinnskudd	18	152 340 000	152 340 000
Annen langsiktig gjeld		30 255	65 551
SUM LANGSIKTIG GJELD		292 838 262	301 865 849

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		389 176	128 254
Skyldige offentlige avgifter	19	26	0
Påløpte renter		37 637	44 512
Energiavregning	20	12 369	0
Annen kortsiktig gjeld	21	15 664	296 923
SUM KORTSIKTIG GJELD		454 872	469 689

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**383 198 046 383 664 561**

Pantstillelse	22	380 850 000	380 850 000
Garantiansvar	13	270 387	280 645

Oslo, 29.04.2026

Styret i Blomstertrappa Borettslag

Christoffer Hybel Korup

Anja Vesterås

Stein Olav Nes

Ole Petter Pedersen

Ingvar Eide

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Eiendomsskatt	16 112
Felleskostnader	3 311 928
Garasje	116 197
Kapitalkostnader IN I	8 453 562
Reg.kapitalkostnader IN I	-95 406
Fratrekk kapitalkostnader	-8 358 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 444 237

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøtilskudd	61 125
SUM ANDRE INNTEKTER	61 125

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 800
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Påløpte feriepenge	-184
Arbeidsgiveravgift	-19 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 298

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-125 000
SUM STYREHONORAR	-125 000

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 229
Drift/vedlikehold elektro	-70 105
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-162 091
Drift/vedlikehold heisanlegg	-210 614
Drift/vedlikehold brannsikring	-190 170
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-126 517
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 973
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 919
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-855 617

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

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 138
Renovasjonsgebyr	-311 769
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-327 907

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-183 359
Fjernvarme	-232 050
SUM ENERGI / FYRING	-415 409

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Vaktmestertjenester	-147 300
Vakthold	-220 512
Renhold ved firmaer	-198 060
Snørydding	-63 687
Andre driftskostnader	-57 989
Trykksaker	-1 029
Porto	-30
Kontingenter	-16 400
Bank- og kortgebyr	-2 451
Øreavrounding	1
Velferdskostnader	-11 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-721 956

NOTE 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 706
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 213
Andre renteinntekter	19 416
SUM FINANSINNETEKTER	47 335

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-7 526 212
Andre rentekostnader	-67
SUM FINANSKOSTNADER	-7 526 279

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	303 099 650
SUM BYGNINGER	303 099 650

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

Borettslagets datterselskap Frysjaparken C2A Boligtomt AS ble besluttet avviklet i desember 2018 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomt. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

NOTE 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD**

Borettslaget er seksjon 1 i Blomstertrappa ES som utgjør 5576/5777 deler.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Blomstertrappa ES, som som utgjør kr 270 387.

Borettslagets andel i Blomstertrappa ES vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Borettslagets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utebenk		
Tilgang 2021	92 875	
Avskrevet tidligere	-60 069	
Avskrevet i år	-18 575	
		14 231
Møbler		
Tilgang 2020	25 029	
Avskrevet tidligere	-25 028	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		-60 069
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-18 575

NOTE 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning kapitalkostnader for IN-lån	37 632
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 632

NOTE 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 798 338
Egenkapital fra IN tidligere år	79 049 702
Egenkapital fra IN 2025	8 160 346
Reduksjon EK fra IN	-513 474
SUM ANNEN EGENKAPITAL	89 494 912

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2020	-228 510 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	831 944
Nedbetalt tidligere	79 049 702
Nedbetalt i år	8 160 346
	-140 468 008
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-140 468 008

NOTE 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-74 885 022
Opprinnelig 2018-2019	-77 454 978
SUM BORETTSINNSKUDD	-152 340 000

NOTE 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-26
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-26

NOTE 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-665 121
SUM INNETEKTER	-665 121

KOSTNADER

Overført Blomstertrappa Eierseksjonssameie	652 752
SUM KOSTNADER	652 752

SUM ENERGIAVREGNING**-12 369**

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.

NOTE 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-184
Annen påløpt kostnad	-15 481
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 664

NOTE 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	152 340 000
Pantelån	140 468 008
Bregnede IN forpliktelser	86 696 574
TOTALT	379 504 582

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

Bygninger	303 099 650
Tomt	77 750 350
TOTALT	380 850 000

Blomstertrappa Borettslag

Tilbud 8. mai 2026

Endring av avtale for
Bredbånd og TV-tjenester



Vedlegg 3



Tilbud

1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand i fellesavtale

Belastes boligselskapet med totalt **119,-** per måned, per leilighet inkl. mva.

Tilbudets varighet 30 dager.

Vedlegg 3

24 av 37

Blomstertrappe Borettslag  **OBOS**
Nett

De som har behov kan bestille en ny ruter, uten kostnad



Vedlegg 3

Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

Blomstertrappe Borettslag -  **OBOS**
Nett

OBOS Nett – et heleiet OBOS selskap

Oslo

- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice
- Vakt/utrykning 24/7/365

Bergen

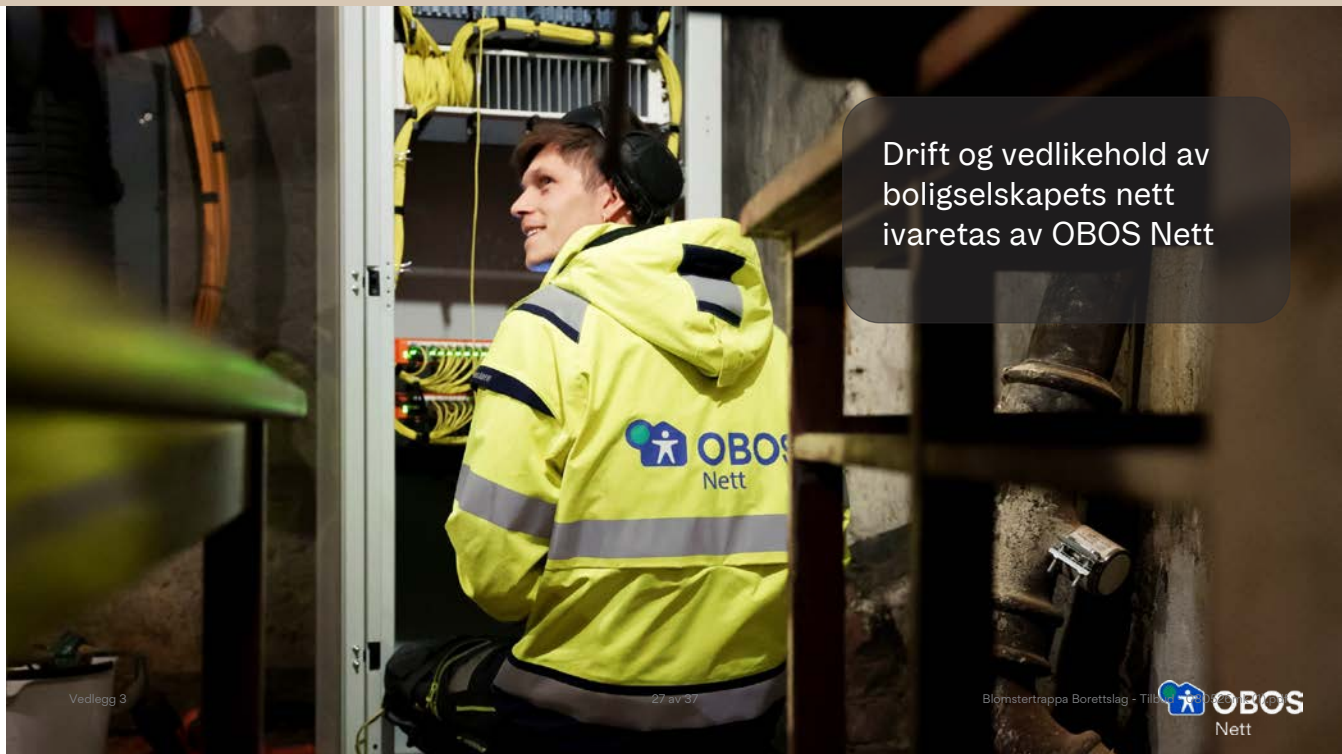
- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt

- Teknisk servicepersonell
i alle OBOS regioner lokalt



Drift og vedlikehold av
boligselskapets nett
ivaretas av OBOS Nett



Vedlegg 3

27 av 37

Blomstertrappe Borettslag - Tilbud av OBOS Nett

Rating og kundeerfaringer

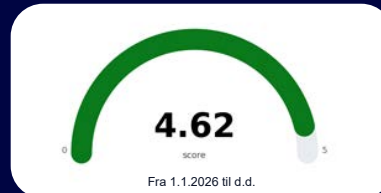
Kundeservice og tekniske oppgraderinger er et viktig fokus, og noe OBOS investerer betydelig i. Vi er stolt av stadig økende score og positive omtaler.

Kundesitater:

«Byttet til OBOS Nett gikk veldig smertefritt, med få utfordringer underveis. Ingen store overraskelser, og både prosessen og hastigheten ble bedre enn forventet for beboerne.»
Mohammed Usman Ali - Haugerud Borettslag

«Vi opplevde overgangen til nytt nett som ryddig og godt organisert. Kommunikasjonen underveis var tydelig, og arbeidet ble gjennomført effektivt med minimale forstyrrelser for beboerne.»
Pernille Toppen Dahl - Søndre Åsen Borettslag

Utsjekk fra vårt kundesenter hvor kunde kan gi score fra 0-5 etter kontakt med kundeservice:



Eget kontaktpunkt for styret

Styret kan kontakte et dedikert styreteam hos oss ved behov.

- **Telefon:** 21 01 60 52
- **Epost:** styrekontakt@obos.no
- **Åpningstider:**
Mandag–fredag: 09.00–17.00

I tillegg får styret et vaktnummer hos oss som er betjent 24/7/365.



Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom
- De som vil tegner private abonnement med korte bindingstider
- En stadig økende andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere TV i fellesavtale
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode for fiber og høyhastighets internett
- Mulighet for lavere felleskostnader

Vedlegg 3

31 av 37



Elmstertrappa Borealis
OBOS
Nett

Oppsummert

- Ny forenklet fellesavtale og redusert pris på bredbånd med internett
- De husstandene som har behov kan bestille ny ruter - kostnadsfritt
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene (uendret)
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

Endring kan gjøres raskt hvis ønskelig.

Vennligst ta kontakt hvis spørsmål

Morten Kristiansen
morten.kristiansen@obos.no
901 43 500

Vedlegg 3

33 av 37



Blomstertrappa Borettslag - Tilbud - 050526mk (1).pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 1.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.06.26

Selskapsnummer: 728 Selskapsnavn: BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stein Olav Nes og Anja Vesterås er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorar

Andre honorar settes til kr. 10 000.

For

Mot

Sak 7 Inngåelse av ny internettavtale

Borettslaget inngår ny avtale med OBOS OpenNet for 3 + 2 år med oppstart så fort det lar seg gjøre. Kostnaden på kr 119 per måned per boenhet innarbeides som egen linje i felleskostnadene og faktureres via OBOS.

For

Mot

Sak 8 Utvidelse av §8 fellesarealer i husordensreglene

Avsnittet legges inn i §8 i husordensreglene.

For

Mot

Sak 9 Vollebekk Samfunnsarena

Generalforsamlingen stiller seg positive til at Blomstertrappa Borettslag bidrar til driften av Vollebekk Samfunnsarena, forutsatt at de andre borettslagene i nærområdet også bidrar.

For

Mot

Sak 10 Fra fire til ett borettslag

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kontakte styrene i Bien Borettslag, Humla Borettslag og Bekketrappa Borettslag for å utrede mulighetene for en sammenslåing med ett eller flere av borettslagene. Utredningen skal belyse fordelene og ulempene for Blomstertrappa borettslag. Utredningen forelegges generalforsamlingen.

- For
 Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Christoffer Hybel Korup

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Ingvar Eide
 Morten Stensland
 Ole Petter Pedersen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Eduardo Da Silva
 Stein Olav Nes

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Christoffer Hybel Korup

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Stein Olav Nes

Sak 13 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Filip Andreas Lind
 Kristin Stang Meløe



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

for Blomstertrappa borettslag org nr. 920 724 418

vedtatt i stiftelsesmøte 21.03.2018, endret på ordinær generalforsamling 15.06.2022, sist endret på ordinær generalforsamling 17.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Blomstertrappa 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.

(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i C2a eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 82 boliger består av en næringsseksjon.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold (1)

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper

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

18 av borettslagets parkeringsplasser befinner seg i byggets U2. Bruksretthaverne til disse parkeringsplassene får innkjøring gjennom Bien borettslags garasjekjeller. Det ytes ikke noe vederlag til Bien borettslag for retten til adkomst til disse plassene. Blomstertrappa borettslag vil ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for arealet det parkeres på, og bruksretthaverne betaler driftskostnader til Blomstertrappa borettslag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) 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) Nekte 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 pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 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) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester /driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring av sedumtak utenfor takterrassen.

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

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap en takterrasse, beliggende i bygningsdel E i 5. og 6. etasje.

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

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Parkering

(1) Generelt

De 51 parkeringsplassene som finnes i borettslaget disponeres varig og eksklusivt av de andelene som har kjøpt bruksretten til den enkelte plass.

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

Parkeringsplassene i borettslaget kan kun selges eller leies ut internt til andre andelseiere i borettslaget.

(2) Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Dersom den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass har etablert en ladestasjon kan vedkommende kreve at det etableres en ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene forbundet med dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(3) Ladeplass

Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for faktisk strømforbruk knyttet til lading med en pris per kWh fastsatt av styret.

(4) Salg av parkeringsplass

Ved salg av en andelsleilighet som disponerer en parkeringsplass, skal parkeringsplassen anses å følge med leiligheten med mindre annet er avtalt. Bruksrett til parkeringsplass kan imidlertid også selges separat til andre andelseiere i borettslaget.

Selges bruksretten til parkeringsplass uavhengig bruksretten til leiligheten har de øvrige andelseierne i borettslaget forkjøpsrett til parkeringsplassen etter følgende prioritering:

1. Andelseier uten parkeringsplass går foran andelseier med parkeringsplass fra før.
2. Er det flere interessenter, skal bruksretten selges til andelseieren med lengst eietid i borettslaget.
3. Er det fortsatt likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

En avtale om salg av bruksrett til parkeringsplass, med opplysning om pris og andre vilkår, skal kunngjøres internt i borettslaget, det vil si på Vibbo. Andre andelseiere vil da ha 14 – fjorten – kalenderdagers frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

(5) Utleie av parkeringsplassene

Parkeringsplassene kan bare leies ut til andre andelseiere i borettslaget.

4-3 Overlating av bruk

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-4 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

- (3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.
- (5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.
- (6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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 enhver 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

(4) Om et styremedlem fratrer sitt verv permanent, møter den vararepresentant med flest stemmer på generalforsamlingen fast på styremøtene.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 Valgkomité

- (1) Borettslaget skal ha en valgkomité med inntil tre medlemmer. Faste styremedlemmer kan ikke velges inn i valgkomiteen.
- (2) Valgkomiteen velges av generalforsamlingen for ett år.

9-7 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.

9-8 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.

9-9 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

VEDLEGG 1 BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
 à jour pr 20.06.2022

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.
1001		29	EL	29
1002				7
1003				1
1004				12
1005		31	EL	28
1006				3
1007				6
1008				20
1009				56
1010		9	EL	59
1011		U2 16	EL	81
1012				49
1013				64
1014		23	EL	77 a og 77 b
2001		28		35
2002				13
2003				11
2004		25		14
2005		32		18
2006		24		9
2007				36
2008				21
2009				22
2010		U2 15	EL	58
2011		26	EL	42
2012		U2 14	EL	60
2013		U2 13	EL	62
2014		10	EL	46
2015		U2 12	EL	41
2016				65
2017		20	EL	66
3001		3	EL	34
3002				33
3003				2
3004				15
3005		4	EL	31
3006				4
3007				37

3008				23
3009				24
3010		14		43
3011		21	EL	44
3012		U2 11	EL	61
3013		U2 10	EL	67
3014		11	EL	48
3015		15	EL	52
3016				76
3017		19	EL	75
4001		5	EL	32
4002				16
4003				10
4004		33	Omsettelig	17
4005		2 (HC)		19
4006				8
4007				38
4008				25
4009				26
4010		12		45
4011		22	EL	78
4012		U2 1	EL	63
4013		U2 2	EL	74
4014		U2 3	EL	53
4015		30 (HC)		82
4016				69
4017		16		73
5001		6 HC)		30
5002		1	EL	5
5003				39
5004		27	EL, omsettelig	40
5005				27
5006		U2 6	EL	57
5007		7 og 8	EL, 7 omsettelig	54
5008		U2 5 (HC)	EL	79
5009		U2 7	EL	68
5010		17	EL	55
5011		U2 8	EL	47
5012				71
5013		13		72
6001		18		51
6002		U2 4	EL	50
6003		U2 17, U2 18	EL	80



HUSORDENSREGLER FOR BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 02.03.2020
Sist endret på generalforsamling 09.06.2021

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

På taket av hus E er det opparbeidet takterrasse. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Blomstertrappa Borettslag

Organisasjonsnummer: 920724418

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 18:00 til 7. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christoffer Tuft er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ole Petter Pedersen og Anders Nordby-Logn er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Styret i Blomstertrappa Brl. får fullmakt til å etablere kameraovervåking.

Etter en lengre periode med gjentatte innbrudd i vårt borettslag, ønsker styret å etablere kameraovervåking i våre fellesareal.

Styret har under infomøte 17.04.24 presentert to ulike alternativer med ulikt omfang. I vedleggene lenger bak i hefte kan du finne illustrasjoner av hvordan de ulike alternativene blir.

Styret ønsker å legge til følgende punkt i borettslagets vedtekter:

12. Kamera/ videoovervåking av fellesareal

Generalforsamlingen har godkjent installering av kamera/ videoovervåking av borettslagets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Alternativ 1 - Forenklet overvåking, ikke full dekning. 5stk kameraer plassert mot inngangsdører.

Alternativ 2 - Overvåking, full dekning. 11stk kameraer mot inngang og bi-innganger, og alle dører inn til bodarealer.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 28

Antall stemmer mot saken: 8

Antall blanke stemmer: 4

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forenklet overvåking, ikke full dekning. 5stk kameraer plassert mot inngangsdører.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Overvåking, full dekning. 11stk kameraer mot inngang og bi-innganger, og alle dører inn til bodarealer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 4

Antall stemmer for vedtak 2: 28

Antall blanke stemmer: 4

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til årsmøte 2024 for Blomstertrappa Borettslag

Organisasjonsnummer: 920724418

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 18:00 til 17. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christoffer Tuft er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anja Vesterås og Knut Sverre Røang er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Andre honorar

Styret foreslår en godtgjørelse til valgkomiteen på til sammen 15.000 kroner i samlet honorar.

Forslag til vedtak:

Andre honorar settes til kr. 15 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Endring av vedtektene punkt 4-1

På årsmøtet i 2022 vedtok årsmøtet endringer i vedtektene, med et nytt punkt 4-2. Endringene var utarbeidet av OBOS Advokatene, og handlet om å oppdatere reglene knyttet til salg av bruksrett til parkeringsplasser.

I sakspapirene til generalforsamlingen ble det uteglemt at OBOS Advokatene også gjorde endringer i punkt 4-1 Boretten, som også har hatt noen bestemmelser om parkering.

Endringene i 4-1 og 4-2 hang tett sammen, og vedtaket i 2022 ble dermed ikke fullstendig.

Styret beklager feilen. Vi fremmer nå forslag om endring av punkt 4-1 i vedtektene. Det er viktig å få vedtatt dette punktet, fordi den gamle 4-1 delvis overlapper og ikke er helt samstemt med den nye 4-2.

Forslaget er helt i tråd med hva OBOS Advokatene laget for oss i 2022.

Ny 4-1 Boretten

1. 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) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring av sedumtak utenfor takterrassen.

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

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap en takterrasse, beliggende i bygningsdel E i 5. og 6. etasje.

(7) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen

de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Forslag til vedtak:

Endringen legges inn i vedtektene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Sandkassen fjernes

Styret anbefaler at sandkassen fjernes. Denne har ikke fungert spesielt godt, med svært mye søl og tidvis mye rot. Området blir beplantet i stedet. Styret får i oppdrag å se etter annen mulig lekeaktivitet for de minste barna i gårdsrommet, i tillegg til de mulighetene som har kommet rundt oss etter innflytting.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at sandkassen fjernes. Styret får i oppdrag å se etter annen mulig lekeaktivitet for de minste barna i gårdsrommet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Lyskryss Midtveien og Brobekkveien

Fremmet av: Dan Kåre Gjelstenli

Det hadde vært fint om borettslagene er med og påvirker bydelen med et lyskryss over veien nå som det er mange barn som bor her.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

Borettslagene tar kontakt med bydel Bjerke.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Bom i bakgårder

Fremmet av: Dan Kåre Gjelstenli

Jeg ser mange som kjører unødig inn i bakgårdene. Blant annet store Oda lastebiler, Foodora biler og Wolt. Disse kjører ganske fort, rygger fort (for å rekke neste levering) Og andre biler. Tenker det er helt nødvendig at biler skal kjøre inn på en lekeplass. Her er det mange barn, mange veldig små barn. Det er bare brannbil og søppelbil som trenger å kjøre inn. Dersom noen er bevegelseshemmede kan de kjøre inn i garasjen der det er heis.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Borettslaget setter opp bom i krysset Sjampingjongstien/Lars Husmanns gate, på eget område. Styret pålegges å arbeide for at det blir satt opp bom rett innenfor søppelbrønnene i Lars Husmannsgate, på naboenes område.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Fartsdumper i Kjerreveien

Fremmet av: Dan Kåre Gjelstenli

Det er noen som kjører fort i Kjerreveien, er det aktuelt med fartsdumper i denne veien. Er barn som krysser Lars Husmannsgate og Midtveien uten å se seg for.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Sette opp fartsdumper ved søppelkassene og øverst i Kjerreveien, i samarbeid med Bekketrappa borettslag som også er grunneier i denne delen av Kjerreveien.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har avholdt fire møter, og hatt løpende kontakt med styreleder. I henhold til våre vedtekter skal følgende velges på den kommende generalforsamling

- Styreleder
- To styremedlemmer
- To varamedlemmer til styret
- Representant til OBOS generalforsamling
- Tre medlemmer til valgkomité

Vi mener det sittende styret har utført et godt arbeid, og har håndtert en rekke krevende situasjoner på en god måte. Med dette som utgangspunkt og fordi det er viktig å sikre kontinuitet i arbeidet, er vi glade for at både nåværende styreleder og nestleder har sagt ja til å fortsette.

Som nytt fast styremedlem foreslår vi Stein O. Nes, som bor i nr. 67. Han er født i 1950, har embetseksamen i samfunnsøkonomi fra UiO, og bred erfaring fra næringslivet. Som 1. vara til styret innstiller vi Anja Vesterås fra nr. 61. Hun er ansatt i Coop Norge som Kampanjekoordinator og har en solid faglig bakgrunn. Soleman Razzaq, som har erfaring fra styret, har sagt seg villig til å fungere som 2. vara.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Petter Pedersen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Petter Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Bergerud (32 stemmer)

Stein O. Nes (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Bergerud

Stein O. Nes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Solemann Razzaq (32 stemmer)

Anja Vesterås (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Solemann Razzaq

Anja Vesterås

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Petter Pedersen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Petter Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Bergerud (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Bergerud

14. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Eduardo da Silva (31 stemmer)

Sidsel Meyer (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eduardo da Silva

Sidsel Meyer





S-4931

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

Vedtaksdato: 14.12.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201307352](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201307352

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

§ 1 *Avgrensning*

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

§ 2 *Arealformål og hensynssoner*

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 – under grunnen

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gang-/sykkelveg GS3
- Annen veggrunn – grøntareal

Hensynssone

- Sikringsone – frisiktsone H140_2

Vertikalnivå 2 – på grunnen

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

- Friområde

Hensynssoner

- Sikringsone – frisiktsone H140_1

§ 3 *Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg*

3.1 Dokumentasjonskrav

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

3.2 Utnyttelse

Maks. BRA = 101 200 m².

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Plassering og høyder

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Utforming

Bebyggelsen:

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

Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom.

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

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

Bebyggelsen skal i hovedsak ha flate tak.

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

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

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

Utearealer:

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

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

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

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

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

3.5 Leilighetsfordeling

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

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

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

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

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Krav til uteoppholdsareal

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

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

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

4.1 Utnyttelse

Felt A1:

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

Andel boliger skal være min. 35 %.

Felt A2:

Det tillates maks. BRA = 15 500 m².

Andel boliger oppgis i § 3.2.

Felt D1:

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

Felt D3 (nivå 1):

Innenfor feltet tillates kun parkering, boder og tekniske anlegg.

4.2 Plassering og utforming

Overbygd sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser i felt A1.

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

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

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

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

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

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

5.1 Utnyttelse

Maks. BRA = 16 500 m².

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

Andel boliger og forretning/bevertning oppgis i § 3.2.

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

5.2 Plassering og utforming

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Utnyttelse

Felt C1:

Det tillates maks. BRA = 26 050 m².

Felt C2:

Det tillates maks. BRA = 16 750 m²

C3 (nivå 1)

Innenfor feltet tillates kun parkering, boder og tekniske anlegg.

Felt D2:

Det tillates maks. BRA = 4000 m²

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

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

6.2 Plassering og utforming

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

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

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

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

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

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

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt for byrommene i planområdet:

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

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

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

7.1 Veg («Midtgata»)

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

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

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

7.2 Torg 1 («Vollebekk torg»)

Regulert torgareal skal være offentlig.

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

7.3 Torg 2 («Stasjonsplassen»)

Regulert torgareal skal være offentlig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Byggeplan

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

7.6 Gang-/sykkelveg GS1 - GS3

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

§ 8 *Grønnstruktur – friområde*

8.1 «Baneparken»

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

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

8.2 Landskapsplan

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

§ 9 *Hensynssoner – frisikt H140_1 og H140_2*

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

§ 10 *Avkjørsel og varelevering*

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

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

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

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

§ 11 *Parkering mv*

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

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

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

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

§ 12 *Utomhusplan/Takplan*

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

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

§ 13 *Miljøkrav*

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

13.1 Overvann

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

13.2 Krav om tilrettelegging for vannbåren varme

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

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

13.3 Støy

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

For planområdet unntatt felt A2 gjelder:

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

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

For felt A2 gjelder følgende:

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

For alle felter gjelder:

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

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

13.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

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

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

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

14.1

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

14.2

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

14.3

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

14.4

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

14.5

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

14.6

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

14.7

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

14.8

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

14.9

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

14.10

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

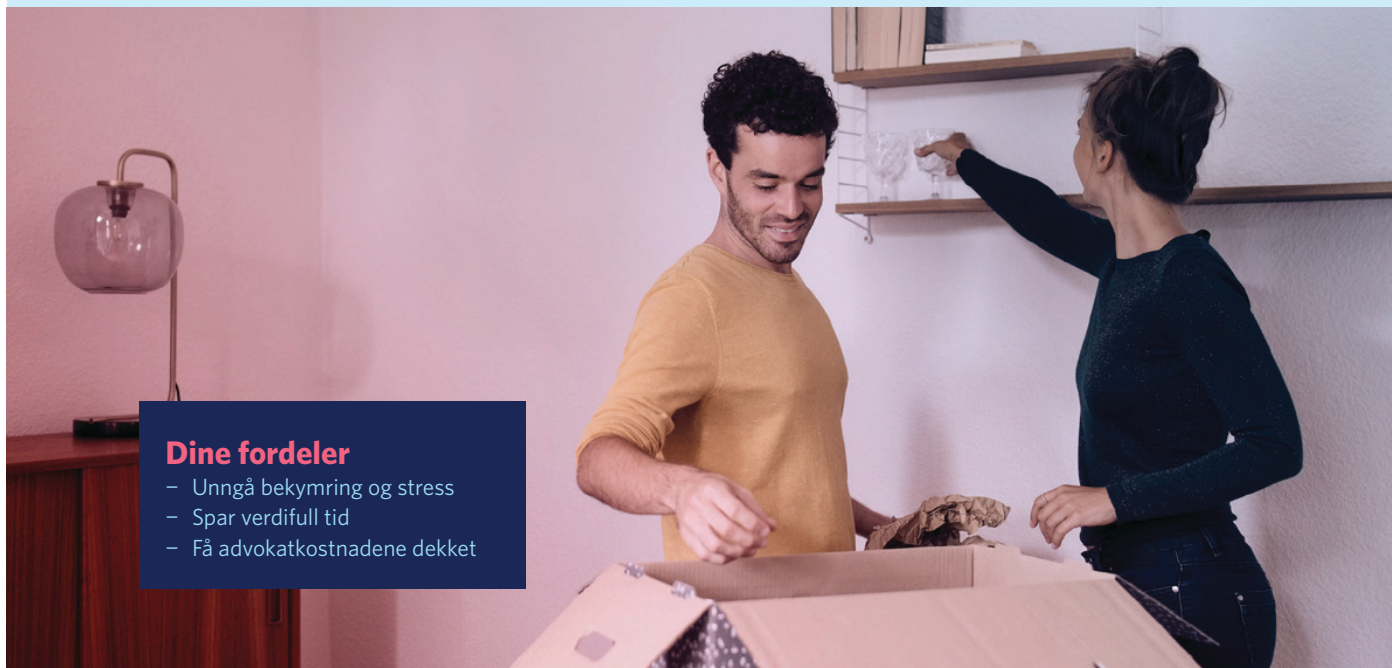
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 343. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.12.2016

Une Brita Skoe, bem.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
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 BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING