

**Velkommen til**

**Bøkkerveien 16A, 0579 Oslo**

**Krydderhagen Hasle/Løren**

**BOLIGTYPE**

Leilighet

**EIERFORM**

Andel

**AREAL**

BRA: 67 kvm. BRA-i: 59 kvm. BRA-e: 8 kvm. TBA: 7,4 kvm

**ANTALL ROM**

3 (4)

**ANTALL SOVEROM**

2 (3)

**ØVRIG**

Balkong, bod, takterrasse

**ETASJE**

Tredje

**BYGGEÅR**

2018

**TOMT**

Eiet tomt: 4 619,8 kvm

**PRISANTYDNING** kr. 4 150 000,-

**FELLESgjELD** kr. 2 024 133,-

**OMKOSTNINGER** kr. 1 267,-

**TOTALPRIS**

kr. 6 175 400,-

**FELLESUTGIFTER PR. MND.**

kr. 15 672,- (kan reduseres til kr 3101,-)



**Velkommen til**

## Bøkkerveien 16A

Velkommen til en delikat 3(4)-roms hjørneleilighet, beliggende svært sentralt og i et populært område på Løren. Leiligheten er fra 2018, og holder en gjennomgående oppdatert og god standard, med balkong og flere eksklusive detaljer. En meget gjennomtenkt planløsning og praktisk innredning muliggjør tre soverom. Store vindusflater slipper inn mye lys, helt nye hvitevarer medfølger. Velkommen til å flytte rett inn!

- Attraktiv 3(4)-roms hjørneleilighet!
- Sydøstvendt balkong på 7 kvm, m/formiddags- og tidlig ettermiddagssol
- Store vindusflater som strekker seg fra gulv til himling
- Generøs takhøyde på 2,61 meter
- Å-konto fjernvarme & bredbånd inkludert
- IN-ordning: felleskostn. kan reduseres til ca. 3.101,-
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Nybygg fra 2018 med heis
- Felles, smakfullt etablert takterasse med panoramautsikt
- Stor, ekstern bod på 8m<sup>2</sup>, m/tilgang via heis
- Mulighet til å leie garasjeplass v/ledighet
- Felles sykkelparkering i kjeller
- Midt mellom Hasle og Løren T-bane
- Kjøpesenter (Vinslottet) i nabobygg

Meget barnevennlig, rolig område med trivelig liv, frodige gangveier og usjenrende barnhage i samme bygg. Sentral beliggenhet både til fot og med bil.



Velkommen til visning



# Arealer og innhold

BRA 67 m<sup>2</sup>

BRA-I 59 m<sup>2</sup>

BRA-E 8 m<sup>2</sup>

TBA 7,4 m<sup>2</sup>

Soverom 3\*

Bad 1

Bod 1

Etasje 3

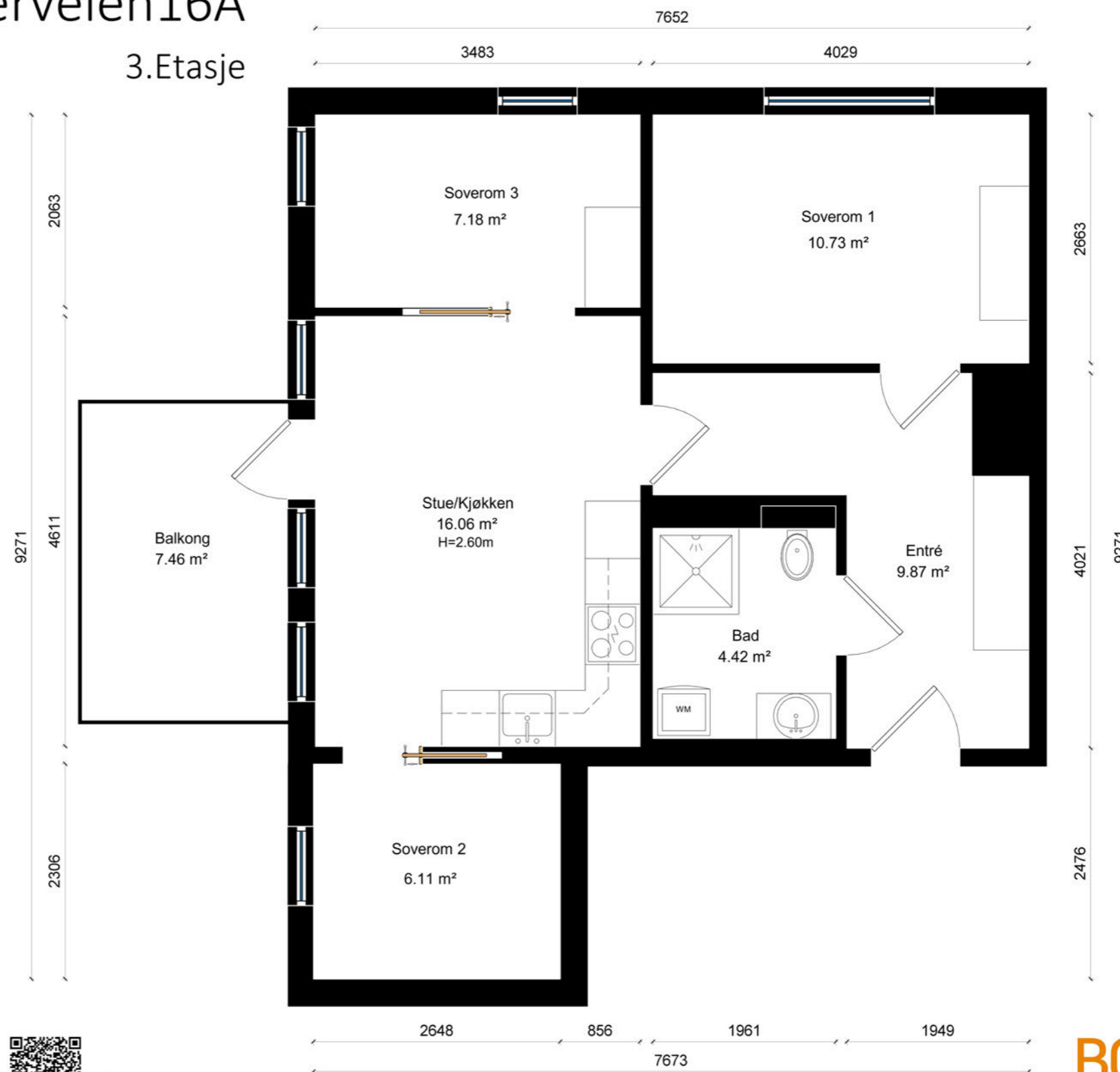
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av entré/gang, stue med utgang til sydøstvendt balkong på 7,4 kvm, åpen kjøkkenløsning, to (tre) soverom og bad.

Takhøyden er generøse 2,61 meter med unntak av inngangsparti og bad.

Det medfølger en romslig ekstern bod på 8kvm lokalisert i felleskjeller, med tilgang fra heis.

## Bøkkerveien 16A

### 3. Etasje



Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO 3D

\*Soverom 3 er anført med lettvegg som midlertidig installasjon, og kan tilbakeføres til opprinnelig større stue.

## Entré | Gang

En innbydende gang og entrè tar deg inn i leiligheten og binder bad, hovedsoverom og stue sammen. Veggene er tidløst malt og det er lagt tre-stavs parkett på gulv. Entrè har eksklusiv og slitesterk klikkvinyll fra COREtec.

Det er adkomst via felles trappegang med heis. Ellers har oppgangen callinganlegg med video. Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull. Sikringskapet med automatsikringer og hovedsikring er plassert i entré/gang.







# Stue | Balkong

Fra gangen kommer man inn i stuen, til en innbydende atmosfære som kombinerer stil og komfort.

Generøs takhøyde og store vindusflater strekker seg fra gulv til himling, gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære. Vegghengt glass skyvedør bidrar til romslighet og tilfører en sofistikert touch. Tidsriktige fargevalg harmonerer og skaper en gjennomført helhet med naturlig flyt mellom de ulike sonene i leiligheten og kjøkkenløsningen. Rett frem fanger verandaen blikket og inviterer uteområdet inn i stuen. På gulvet er det lagt en lys, tre-stavs eikeparkett. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.

Balkongen har god plass til innredning og vender mot sydvest. Her kan du nyte varme sommerdager med både skygge og sol, med god plass til sittegruppe og beplantning. I tillegg er balkongen utstyrt med utebelysning og stikkontakt.

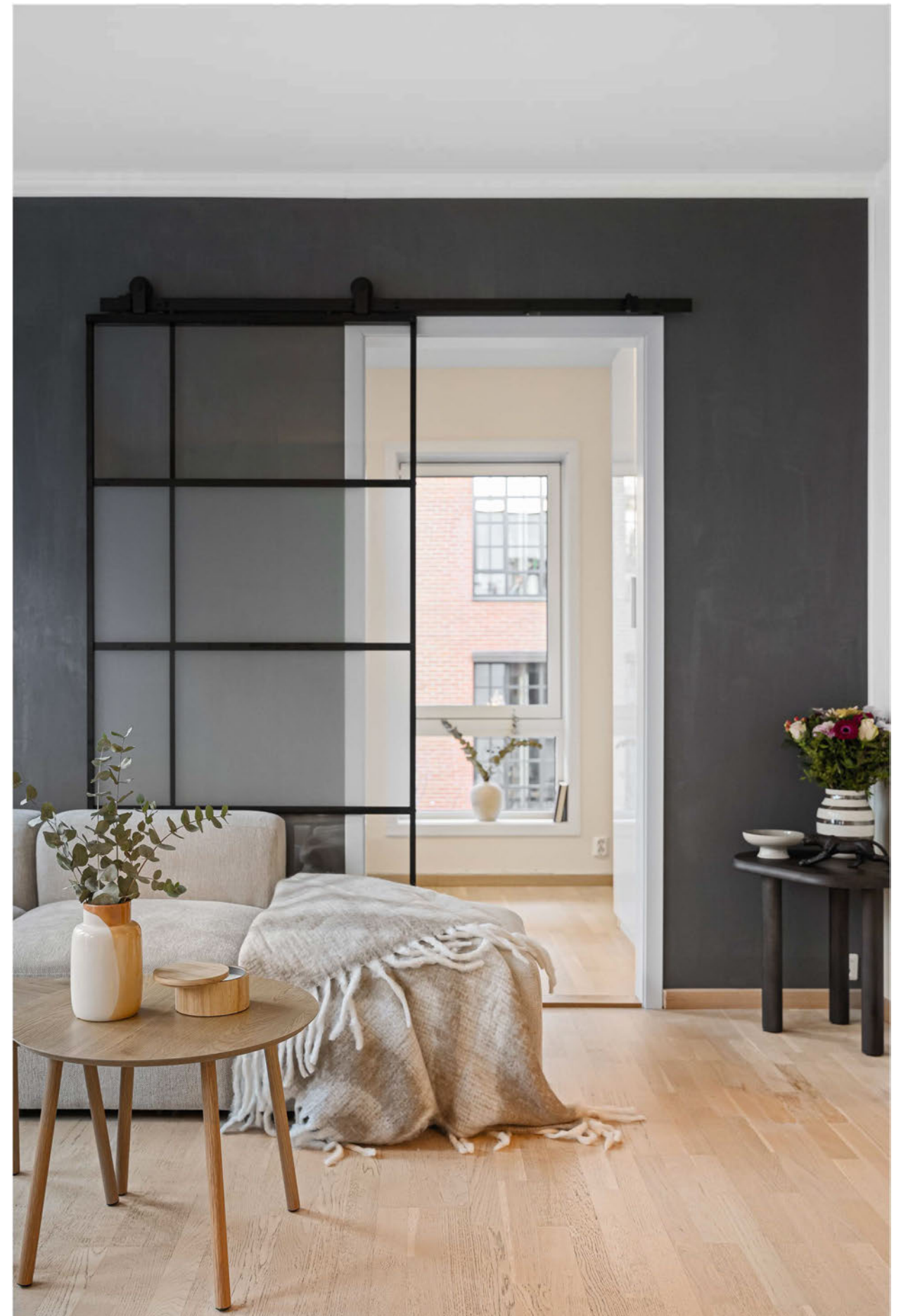
En stue skapt for ro og hjemlig hygge. Et hjem man føler seg velkommen

















# Kjøkken

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue med en stilren innredning fra Sigdal. Hvitevarer er integrert og medfølger handelen. Induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombiskap nyinnkjøpt (2024).

Innredningen har nye (2024) glatte fronter i beige utførelse av HTH, laminert benkeplate med oppvaskkum og ett-greps svingbart blandebatteri. Det er dekorative fliser på bakvegg samt stikkontakter og belysning under overskap.

Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet for oppbevaring og matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt (integrert i ventilatoren) og lekkasjestopper. Ventilatoren er tilkoblet kanal for effektiv avtrekk. Sikring oppgradet for induksjonsplatetopp (25ampere)







# Soverom

Boligen har tre soverom med malte flater i delikate farger

## Soverom I

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og stor garderobe, her innredet med garderobeskap. Rommet får mye naturlig lys gjennom vindu, og er noe skjermet plassert med direkte inngang fra gang.

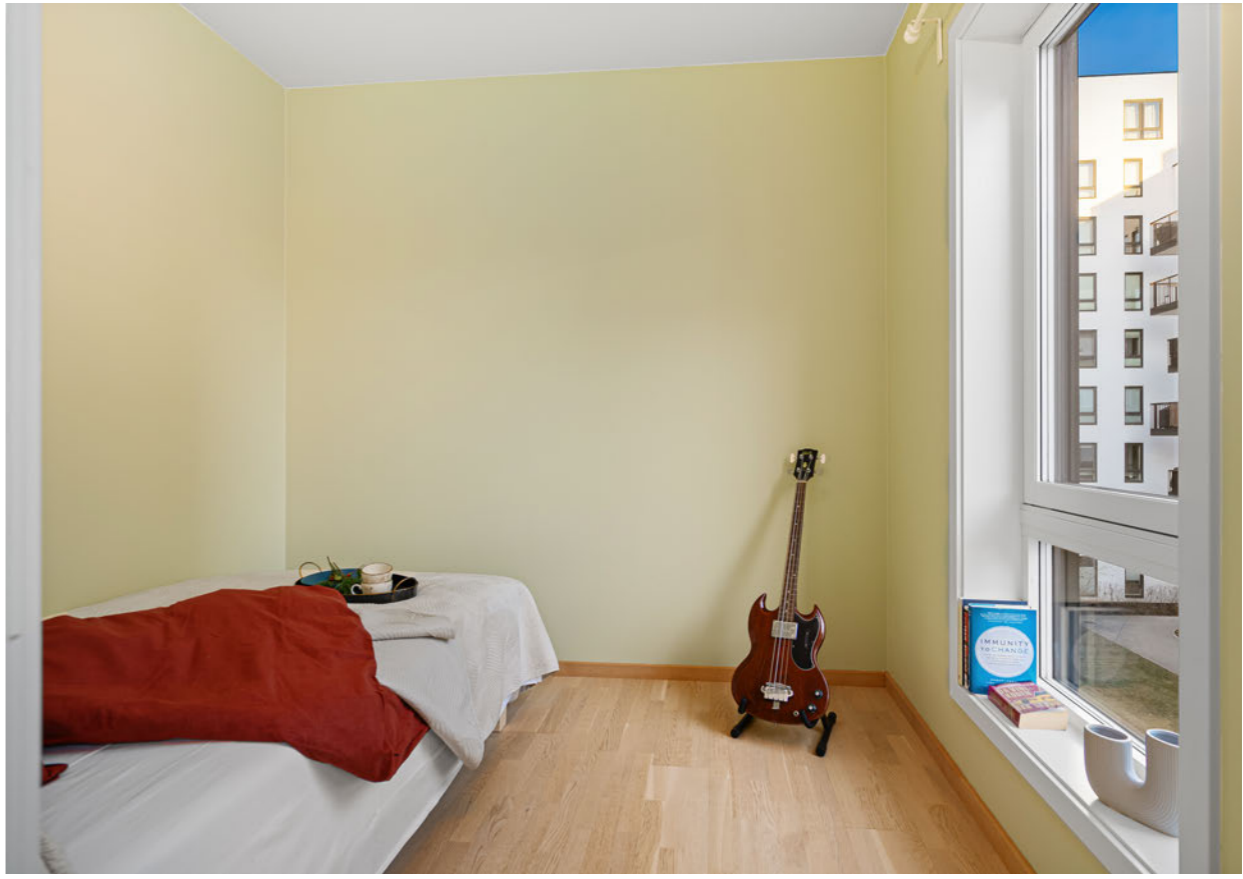
## Soverom II

Rommet egner seg godt til barnerom, og har plass til seng, nattbord og for eksempel en skrivepult. Plassbesparende løst med inngang via skyvedør.

## Soverom III

Rommet ligger som en forlengelse av stuen, og elegant løst med vegghengt glass skyvedør med børstet glassfelt, og led-stripe på vegg. Det er god lufting i underkant av skyvedøren, og rommet kan benyttes til oppholdsrom, gjesterom, kontor og soverom. For permanent soverom kan dør installeres eller andre løsninger som forheng benyttes. Lettveggen som er satt opp for å skille ut dette rommet er moderne malt med effektmaling.

Rommet har trivelig og åpen utsikt mot den ikoniske pipen.

















# Bad

---

Baderommet inneholder servant med underskap, speil med belysning og stikkontakt, vegghengt toalett og dusj med innfellbare glassdører. Beøringsfri servantarmatur. Varmekabler i gulv samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Himlingen er nedsenket med dimbare downlights. Flislagt baderom som er både praktisk og romslig.

Ny tørketrommel (2024) medfølger salget.





# Felles --- Takterrasse

Med inngang fra Bøkkereveien 14A









# Beliggenhet

## Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger fint til i populære Krydderhagen - mellom Hasle og Løren i Oslo. Krydderhagen har blitt en fantastisk grønn og moderne hageby, med hyggelige tun og store grønne fellesarealer. Her er det store bilfrie arealer mellom bebyggelsen og nabobygget Vinslottet er pusset opp til å bli et populært samlingspunkt og nærsenter.

Dette er et spennende og prestisjefyllt boligprosjekt, med Løren, Hasle og Økern som nærmeste nabo! Her kan du bo godt i vakre og rolige, men likevel sentrale, omgivelser i et hyggelig bo-område med det meste du trenger i hverdagen, innenfor kort gåavstand.

Innenfor ca. 650 meter radius er både Løren og Hasle T-banestasjoner som tar deg begge retninger inn mot byen, i tillegg til flybuss og flere andre busslinjer. Det er gangavstand til Økern som er i utvikling med planer om å bli sentrum for nye Hovinbyen. Økern Portal kombinerer kontorlokale med næringsvirksomhet, samt flere spisesteder og treningsstudio.

Løren og Hasle har de senere år hatt betydelig utvikling og fremstår i dag som et svært moderne og flott opparbeidet område med slotte grøntområder og kort gangavstand til et rikt servicetilbud.

## Dagligvarehandel

Dagligvarehandlene kan du gjøre hos Spar inne på Vinslottet, Kiwi på Frydenberg, Meny på Løren Torg eller Coop Mega på Hasle torg. Av søndagsåpne butikker har du Joker bare 5 minutter unna til fots og Løren frukt og grønt i Lørenveien.

## Srvice tilbud

Det er en rekke spisesteder i nabobygget Vinslottet; som Hasle Gastropub, 8 Fish Sushi, og W.B Samson bakeri & pizza. Hasle Gastropub holder til i store hyggelige lokaler med lun belysing og fine sittegrupper, og byr på middag og en kvelden med dart og shuffleboard. Flere av stedene har uteservering om sommeren. Sugar & Spice ligger også i 1.etasje med utgang fra utsiden av Vinslottet. Her serveres det Asian Street Food i grønne og frodige lokaler.

"Stykke" er raskt blitt en favoritt og blir gjerne kalt

"kokkenes pizzasted" hvor det serveres gode pizza slices. Populære acai bowls finnes og på Smoothie Zone.

Ser du den høye pipa utenfor Vinslottet finner du Pipa kafé og vinbar og Petter Stordalens "Quality Hotel HasleLinje".

STERK Helse holder til i Vinslottet og har fastlegeordning og andre fysikalske tjenester. Videre finnes flere frisørsalonger, Jysk, Synsam, Kitch'n og Apotek 1.

Løren og Hasle Torg, begge 5 minutter unna, byr på hyggelig handlegate og ytterligere tilbud som gastropub, blomsterbutikk, klinikker og legesenter, Europris, Squeeze, Sterk trening og Zaga hårstudio. Du finner nærmeste Vinmonopol, Floriss, apotek, Baker Hansen, kiosk, dyrebutikk, frisørsalong og LUN.

Det har i tillegg kommet flere nye kontorbygg i nærområdet.

Leiebiltjenesten HYRE er noen minutter gange unna, og ved IKEA Alna er det praktisk utleie blant annet nr. 20, 21 og nr. 60. av varebil.

## Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

## Parkering

Nærmeste parkeringshus, også med mulighet for månedsleie, er Vinslottet Parkeingshus, Hasle Linje Krydderhagen, og Lørenlunden P-Hus. I Krydderhagen garasje kommer det stadig plasser både til salg og leie. Forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser hvorpå rimeligste parkering finnes i gatene rundt Løren T-bane (maks 2 timer) og Frydenbergveien. Elbil lading langs Haslevollen. Det er innført beboerparkering i området.

## Tidsavstander med bil

7-9 minutter til Storo, Nydalen og Alna Senter

10-12 min til Oslo S.

35 min til Oslo Lufthavn.

## Kollektivtransport

Kun noen få minutters gange til Løren T-bane som tar deg inn mot byen fra vest (via Nydalen). Det er også kort vei til Hasle T-bane som enkelt tar deg inn til sentrum. I tillegg er det kort gangavstand til flybuss og flere busslinjer.

Med T-bane fra Løren tar det ca.:

2 min til Økern

4 min til Storo Senter

6 min til Nydalen (BI)

14 min til Majorstuen

19 min til Oslo Sentralstasjon

Med T-bane fra Hasle tar det ca.:

8 min til Jernbanetorget

11 min til Nationaltheatret



### For de aktive

Dette er det perfekte området for deg som liker å kombinere det urbane liv med fritid og aktivitet. Den grønne ringen - gang- og sykkelforbindelse på rundt 6,5 km går rett ved siden av Krydderhagen og kobler sammen Løren, Økern, Haraldrud, Ulven og Hasle, samt eksisterende grøntområder på Valle Hovin, Østre Aker kirkegård og Risløkka. Området byr på både idrettsplasser, treningssentre samtidig som marka ikke er for langt unna. Er du sporty er det ikke noe problem å komme seg i marka til fots, tar du bilen er du på et blunk. Fra Årvoll og Grefsen er det milevis med lysløyper innover i skogen.

Nærmeste treningsstudio er STERK Helse&Trening som er like utenfor boligen. På Løren finner du nok et STERK treningssenter, Studio Jobbsprek på Økern Portal, Condis ligger på Økern og du finner SATS på Hasle Torg. Norges største tennisanlegg ligger også på Hasle.

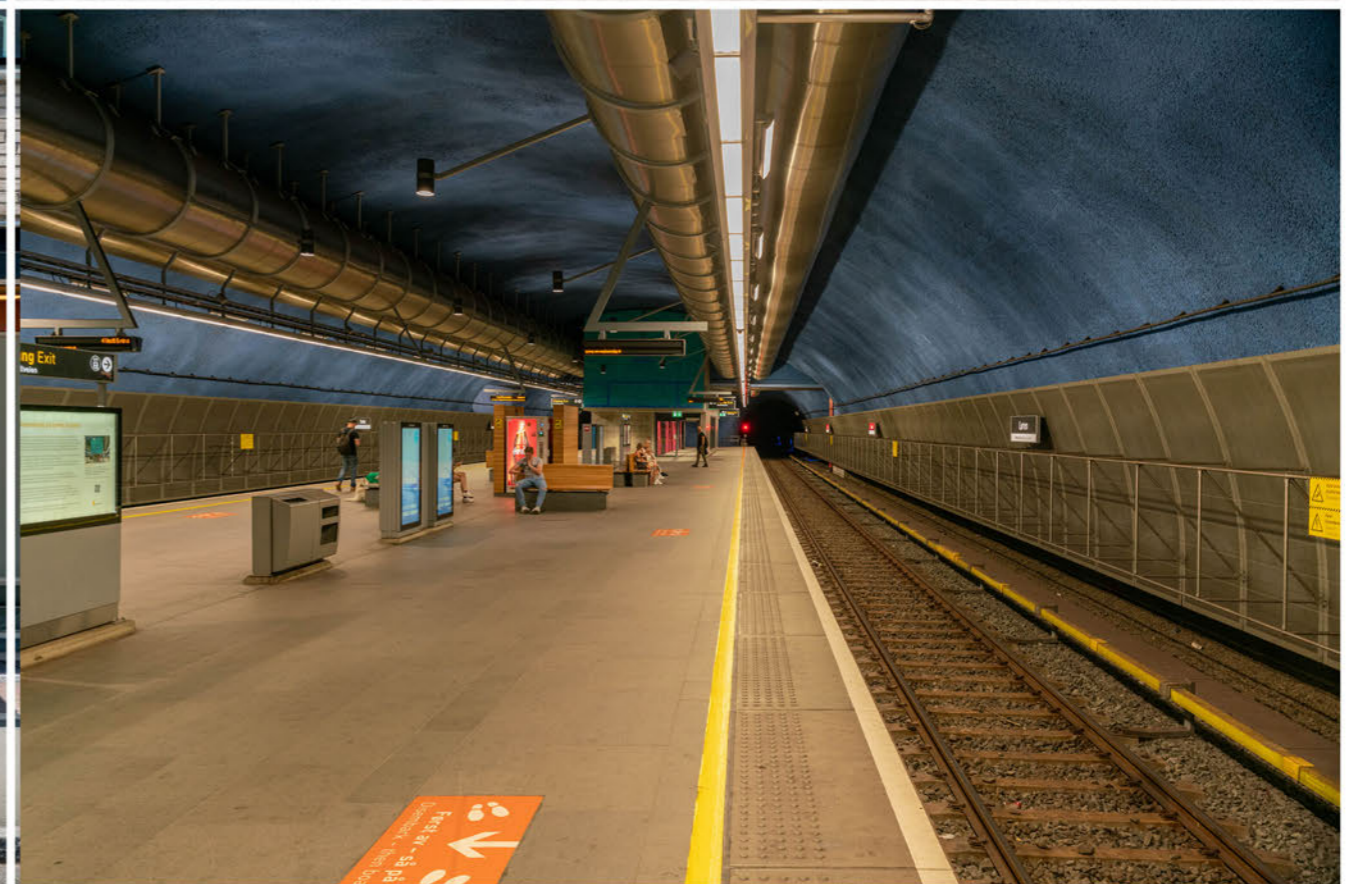
I Lørenveien 64 skal det bygges en stor offentlig aktivitetspark med flerbrukshall. Parken er tiltenkt til å bli en møteplass, balløkke og lekeområde for større barn. Flerbrukshallen skal bli integrert i terrenget, som vil si at taket til flerbrukshallen skal være en aktiv del av parken.

### Skole/barnehage

Det er flere barnehager og skoler i nærheten av leiligheten, og nærmeste barnehage (Krydderhagen) er kun noen få minutters gange unna. Barneskolene Løren, Sinsen og Teglverket ligger i nærheten. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Teglverket barne- og ungdomsskole, Frydenberg ungdomsskole og Wang Ung. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Bjerke og Kuben videregående.









Nøkkelinformasjon

---

Viktig  
Dokumentasjon

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Bøkkerveien 16A, 0579 Oslo

## MATRIKSEL

Gnr. 124, Bnr. 237, Snr. 2, andelsnr. 86 i  
KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG, Oslo kommune.

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Andel

## AREAL

BRA: 67 kvm.

Tredje etasje  
BRA-i: 59 kvm.  
TBA: 7,4 kvm.

Kjellerbod (ekstern)  
BRA-e: 8 kvm.

## ANTALL ROM

3 (4)

## ANTALL SOVEROM

2 (3)

## BYGGEÅR

2018

## TOMT

Eiet tomt, 4 619 kvm

## BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 150 000,- (Prisantydning)  
2 024 133,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 174 133,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

267,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
1267 (Omkostninger totalt)

-----  
6 175 400 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligen er fritatt for dokumentavgift.

## FELLESKOSTNADER

15 672 pr. mnd. Ved nedbetaling av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 101,-.

## FELLESKOSTNADER INKLUDERER

A-konto oppvarming og varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikringer, renter og avdrag på felles lån, drift og vedlikehold mm

## LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagt standard liste "Oversikt løsøre og tilbehør til eiendommen"s om skal medfølge ved handelen.

## Medfølger

- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.
- Vaskemaskin bad medfølger.
- Alle garderobeløsninger medfølger, om ønskelig
- Vegglamper og taklamper medfølger

## TAKSTRAPPORT

Takstmann: Erik Øyum  
Takstdato: 07-11-2024

## EIER

Terje Dalhaug Måseide

# Om boligen

## Tilstandsrapport:

Selger har i forbindelse med salget innhentet tilstandsrapport, som er en del av salgsoppgaven. Det gjøres spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapporten. Leiligheten har idet vesentlige TG1; normal slitasje, med unntak av kommentar ventilasjon utskilt soverom TG2, se rapporten vedlagt.

"Punktet gjelder nytt rom i stuen: Rommet er ikke ventilert med tilluftsventil. Det er en relativ stor åpning under skyvedøren som gir en viss sirkulasjon av luft fra det balanserte anlegget."

## Byggemåte

Boligbygg over fire etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner av betong og stålkonstruksjoner. Yttervegger av mur. Tiltærmet flatt yttertakk tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og tre-lags glass. Balansert ventilasjon.

## Arealbeskrivelse

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

3.etasje:

BRA 67kvm

BRA-i 59 kvm: Stue/kjøkken, tre soverom, ett bad, gang og entè.

BRA-e 8 kvm: Kjellerbod.

TBA 7,4 kvm: Balkong.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at det ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verke på eiendommen.

## Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon.

## Oppvarming og energimerking

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

A-konto oppvarming og varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Det betyr at det er en egen post i felleskostnadene hver mnd. som dekker fyring og varmtvann. Faktisk forbruk avregnes hvert år og dersom man har benyttet mindre enn estimert vil dette bli tilbakebetalt eier. Er det benyttet mer enn estimert forbruk vil eier måtte betale differansen. Målere for fyring og varmtvann må leses av ved overtakelse av ny eier slik leverandør av fjernvarme avregner faktisk forbruk. De gjøres opp mellom partene. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke Lys grønn C er vedlagt salgsoppgaven.

## Sammendrag av selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema, som er en del av salgsoppgaven:

- 7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/ fasadevinduer/garasje? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats:Beis terrassebord
17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen? - Ja: Oppført lettvegg stue som midlertidig installasjon.
21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? - Ja: Sanert for skjeggkre nabogården for noen år siden. Bøkkerveien 16a ikke berørt.
24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging? Ja, både av faglært og egeninnsats. -Ja, kun av ufaglært/egeninnsats: Nye kjøkkenfronter 2024, satt opp midlertidig lettvegg stue, vinylklikkflis inngangsparti.
26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18? Ja: Ikke for leiligheten, men i tilknytning barnehagen.
34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging? - Ja: Øking av felleskostnader fra 01.01.2025, med 15%: nye felleskostnader utgjør da kr 2293

# Økonomi

## Eiendomsskatt

Det betales ikke eiendomsskatt for denne boligen i 2024. Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## Fellesutgifter

Fellesutgiftene utgjør kr. 15 672,- pr. mnd. og inkluderer: A-konto oppvarming og varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikringer, renter og avdrag på felles lån, drift og vedlikehold, drift av BRL inkl enkle vaktmestertjenester/renhold/drift av Krydderhagen (medlemsskap i driftsforening) som er vinter/sommervedlikehold, drift av fellesarealer, service og vedlikehold av ventilasjon, internett, mm

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Akonto fjernvarme kr. 928,-

Felleskostnader kr. 1 994,-

Bredbånd kr. 179,-

Kapitalkost. lån 1 OBBK01 kr. 12 571,-

Ved nedbetaling av fellesgjeld blir mnd. kostnader kr. 3 101,- beregnet ut fra dagens kostnad.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene a 1 994kr er planlagt økt med 15% fra 01.01.2025, og vil da utgjøre kr 2293,-

Det er ifølge styreleder ikke planlagt vedlikehold, da borettslaget er nytt.

## Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Innboforsikring og et estimert årlig strømforbruk som tilsvarer ca 1 260 kwh. pr. år. Utgiftene er basert på siste års gjennomsnittlige årlige forbruk.

## Formuesverdi

Som estimert på skattetatens hjemmesider pr. november 2024

primærbolig kr. 1 596 480

sekundærbolig kr. 6 385 920

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

# Borettslaget

KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG, Orgnr: 919 507 799

Forretningsfører: OBOS

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter. Krydderhagen E0 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919507799, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Bøkkerveien 14-16. Gårds- og bruksnummer: 124/237.

## Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold.

1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Fellesområder og hageareal skal ikke benyttes som dyretoalett. Urinering på fast plass ødelegger beplantning og skaper sjenende lukt i nærmiljøet.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## Takterasse

Borettslaget har flott takterasse og egen dyrkegruppe (grønnsaker/urter). Det er mulighet for å booke pergola til private arrangementer.

## Facebook gruppe for de med barn

Det er en egen Facebook-gruppe for de med barn i borettslaget som blant annet har hatt en egen barselgruppe.

## TV-pakke

Kjøpes/oppgraderes av den enkelte beboer. Borettslaget har forhandlet frem en internettpakke til 179/mnd til høyeste hastighet 1000/1000. Internett er inkludert i fellesutgiftene.

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

## Årsregnskap

Regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 12.541.808,- .

Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 3.643.596,-.

## Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

## Fellesgjeld / Lånevilkår

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 160 274 867,- pr. 01.08.2024.

Borettslaget har et registrert lån.:

Lånenr.: OBBK01-98207601519 A

Restgjeld: 160.274.867,-

Restløpetid: 24 år 5 md.

Terminer per år: 12

Type, rente: Flyt 5,45%

Andel fellesgjeld er kr. 2 024 133- pr. 01.11.2024.

Andel fellesformue er kr. 8 740,- pr. 31.12.2023

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28.02 og 31.08 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Ved nedbetaling av fellesgjeld blir mnd. kostnader kr. 3 101,- beregnet ut fra dagens felleskostnader.

## Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## Forsikring

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 89892042

## Offentlige forhold

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon datert 11.07.2019 som omhandler Bøkkerveien 14 A-C - 16 A-C.

Det er pågående søknad om ferdigattest, siden desember 2023.

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av oppført lettvegg stue ved utskilling av nytt sove-/bruksrom.

## Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/institusjon (kultur)/idrettsanlegg/kontor iht. reguleringsplan S-4597, datert 24.8.2011.

Området rundt Løren og Økern er under stor utvikling og stort sett vil alt av eldre næringsbebyggelse utvikles i tiden fremover.

## Pågående byggesaker:

Saksnummer 202318522 - Haslevangen 14: Riving av bebyggelse. Det foreligger rammetillatelse for riving datert 25.01.24

Saksnummer 202316507 - Haslevangen 14: Oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg. For mer info om boligprosjektet se følgende linker:  
<https://drive.google.com/file/d/18reFn5gMDyblV-X-19Gfl5Ka9QnjlpWG/view>  
[https://drive.google.com/file/d/1\\_iGGEU1W0wWedix67XGqKo\\_zcO9WhGHIQ/view](https://drive.google.com/file/d/1_iGGEU1W0wWedix67XGqKo_zcO9WhGHIQ/view)  
[https://drive.google.com/file/d/1FGSbjwB19XANrfrDWzqgHZP\\_vH0iRkeK/view](https://drive.google.com/file/d/1FGSbjwB19XANrfrDWzqgHZP_vH0iRkeK/view)  
<https://drive.google.com/file/d/1ZfF2qgcKujrZWaMhhE-oNxBpgDATWe6Q/view>

Informasjon til naboer om riving i Haslevangen 14: Øst-Riv AS skal på oppdrag fra Haslevangen Utvikling AS rive eksisterende bygningsmasse i Haslevangen 14. Arbeidene starter opp i uke 34 med tilrigging og sanering innvendig i tillegg til fjerning av vinduer. Alt avfall vil bli sortert i containere på plassen. Disse arbeidene vil pågå i 4-6 uker. Etter dette vil vi med gravemaskiner starte å rive bygningsmassen. Dette gjøres i stor grad med å tygge betongen med en hydraulisk knuser som er montert på gravemaskinen. Vi vil benytte vann for å dempe støv som kan oppstå. Disse arbeidene vil pågå fra september og ut desember 2024. Arbeidene vil utføres i ukedagene mellom klokken 7 og 19, men det tilstrebes at støyende arbeid som pigging av betong begrenses til mellom klokken 8 og 17. Øst-Riv AS er svært opptatt av HMS og følger strenge HMS krav både på og rundt byggeplassen. Byggegjerdet benyttes til avsperring og sikring av byggeplassen. Det vil bli satt opp et byggegjerde rundt hele tomten mens rivningen pågår. Disse gjerdene sikrer en avsperring mellom byggeplassen og lokalmiljøet. Vi ber naboene være oppmerksomme, respekterer avgrensningene og skiltingen tilhørende anleggsområdet. Det er strengt forbudt å bevege seg innenfor gjerdene som omkranser bygningsmassen. Kontaktpersoner Øst-Riv AS Prosjektleder: Kristoffer Eidsberget – 915 29 424 – [Kristoffer@ost-riv.no](mailto:Kristoffer@ost-riv.no) Anleggsleder: Ola Gulsvik – 414 19 125 – [ola.gulsvik@ost-riv.no](mailto:ola.gulsvik@ost-riv.no)

Saksnummer 202311436 - Frydenbergveien 46B: Bruksendring til bolig, fasadeendring og påbygg. Det foreligger rammetillatelse datert 15.05.24. Per 16.05.24 er det sendt inn klage på vedtak.

## Pågående plansaker:

Saksnummer 201807232 - Bøkkerveien 4 - 12 - Mindre endring av reguleringsplan for Hasle Linje felt 01. Hasle Linje 01 AS foreslår en reguleringsendring i Bøkkerveien 4-12, Vinmonopolets tidligere sentralanlegg (felt K11). Endringen medfører ikke noe nytt, men vil gjøre at gjeldende reguleringsplan blir i samsvar med dagens situasjon, som er at de øverste etasjene allerede er ombygget og påbygget, bebyggelse i gårdsrommet er revet, og gangarealet er endret. Saken var sendt til politisk behandling 07.06.2021. Ingen nye oppdateringer etter dette.

## Vei, vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk via privat stikkvei/-ledninger.

## Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 1400198, tgl. 12.10.2018 - Seksjonering  
SNR: 2

Formål: Samleseksjon bolig  
Sameiebrøk: 7252 / 7972

Dnr. 809180, tgl. 11.07.2019 - Reseksjonering  
SNR: 2

Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 7252 / 7972

Dnr. 139893, tgl. 16.02.2015 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer, fjernvarmeledninger og avgreningsrør og andre nødvendige kabler/installasjoner Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 280696, tgl. 30.03.2017 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rett til å anlegge/ ha liggende felles stikkledninger for avløp med nødvendig kummer  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1346076, tgl. 01.12.2017 - Bestemmelse om kloakkledning  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 592036, tgl. 24.05.2019 - Erklæring/avtale  
Gjelder bruk av fellesareal  
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 592036, tgl. 24.05.2019 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen.

#### **Utleie**

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

#### **Radon**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler/låser for egen regning. Overtagelse kan tidligst skje etter at styrets godkjenning er avklart

#### **Tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Ut over hva som er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør, vedlagt.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

#### **Boligkjøperforsikring**

I forbindelse med salget er det mulig å signere boligkjøperforsikring fra HELP. Denne må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.

#### **Budgivning**

Det skal legges til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Det kan ikke formidles bud med kortere akseptfrist enn dette. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist. Det tas ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til selger.

Alle mottak av bud bekreftes skriftlig. Husk alltid å ringe (48 05 06 11) dersom du ikke mottar bekreftelse.

For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Bud kan ikke ansees mottatt før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud" i finn-annonsen.

Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen.

Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **Betalingsbetingelser**

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos oppgjørsansvarlig part senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Lovanvendelse**

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de siste tilgjengelige opplysningene innhentet og gitt av selger, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

### **Ikke-forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.



**Personvern**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Kontrakter og dokumenter oppbevares i minst 10 år, jf eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset.

**Hvitvasking**

Salget er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

# Vedlegg

- Nabolagsprofil
  - Selger Egenærklærings skjema
  - Teknisk Tilstandsrapport
  - Energiattest
  - Protokoll til Årsmøte 2024 for Krydderhagen E0
  - Innkalling til Årsmøte 2024 for Krydderhagen E0
  - Vedtekter for Krydderhagen E0
  - Husordensregler for Krydderhagen E0
  - Eierskifte (OBOS forvaltet eiendom Krydderhagen E0)
  - Midlertidige brukstillatelsen barnehage og barnehagens uteareal
  - Reguleringskart
  - Kommuneplan 2015-2030
  - Arealbekreftelse for GNR.124 BNR. 237
- 
- Oversikt over løsøre og tilbehør for eiendommen
  - Budskjema
  - Budgiving og Forbrukerinformasjon budgiving
  - Trygg bolighandel

# Nabolagsprofil

Bøkkerveien 14B - Nabolaget Løren - vurdert av 388 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚶	Haslevangen	5 min 🚶
	Linje 5N, 28, 60, 126	0.4 km
🚶	Løren T	7 min 🚶
	Linje 4	0.6 km
🚶	Rosenhoff	19 min 🚶
	Linje 17	1.4 km
🚶	Tøyen stasjon	21 min 🚶
	Linje RE30, R31	1.5 km
🚶	Oslo S	10 min 🚶
	Totalt 24 ulike linjer	3.6 km

## Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
661 elever, 48 klasser	0.6 km
Løren skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
743 elever, 38 klasser	0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
748 elever, 32 klasser	0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	4 min 🚶
380 elever, 14 klasser	0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
506 elever, 30 klasser	0.5 km
Kuben videregående skole	19 min 🚶
Valle Hovin videregående skole	24 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

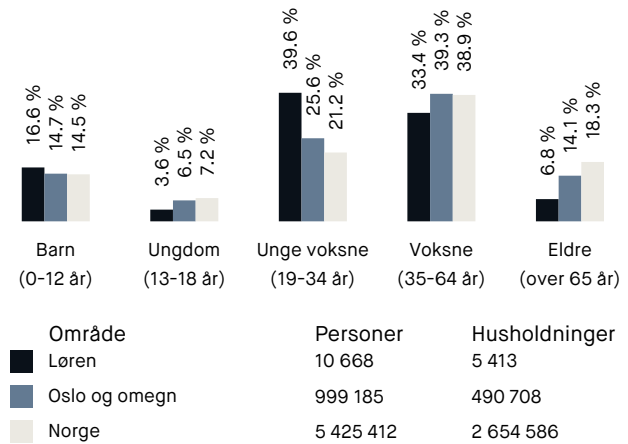
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Krydderhagen barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
59 barn	0.1 km
Kanonen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
91 barn	0.7 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
80 barn	0.7 km

## Dagligvare

Spar Hasle	3 min 🚶
Joker Løren Stasjon	6 min 🚶
Søndagsåpent	0.5 km

## Primære transportmidler

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

Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

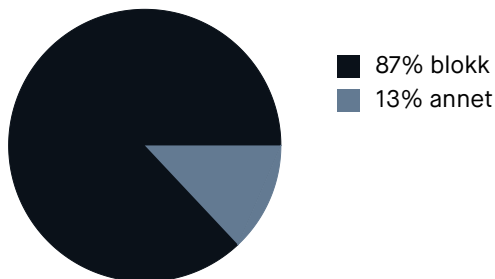
Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

## Sport

- 🏠 Frydenberg skole  
Aktivitetshall, ballspill  
10 min 🚶  
0.8 km
- 🏠 Riksanlegg tennis  
Tennis  
10 min 🚶  
0.8 km
- 🚶 STERK treningssenter  
7 min 🚶
- 🚶 SATS Hasle  
9 min 🚶

## Boligmasse



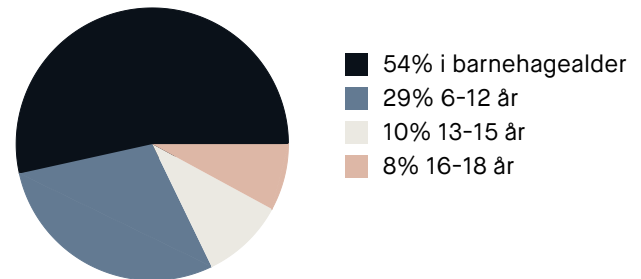
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

- 📍 Vinslottet 2 min 🚶
- 📍 Apotek 1 Løren Torg 8 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier

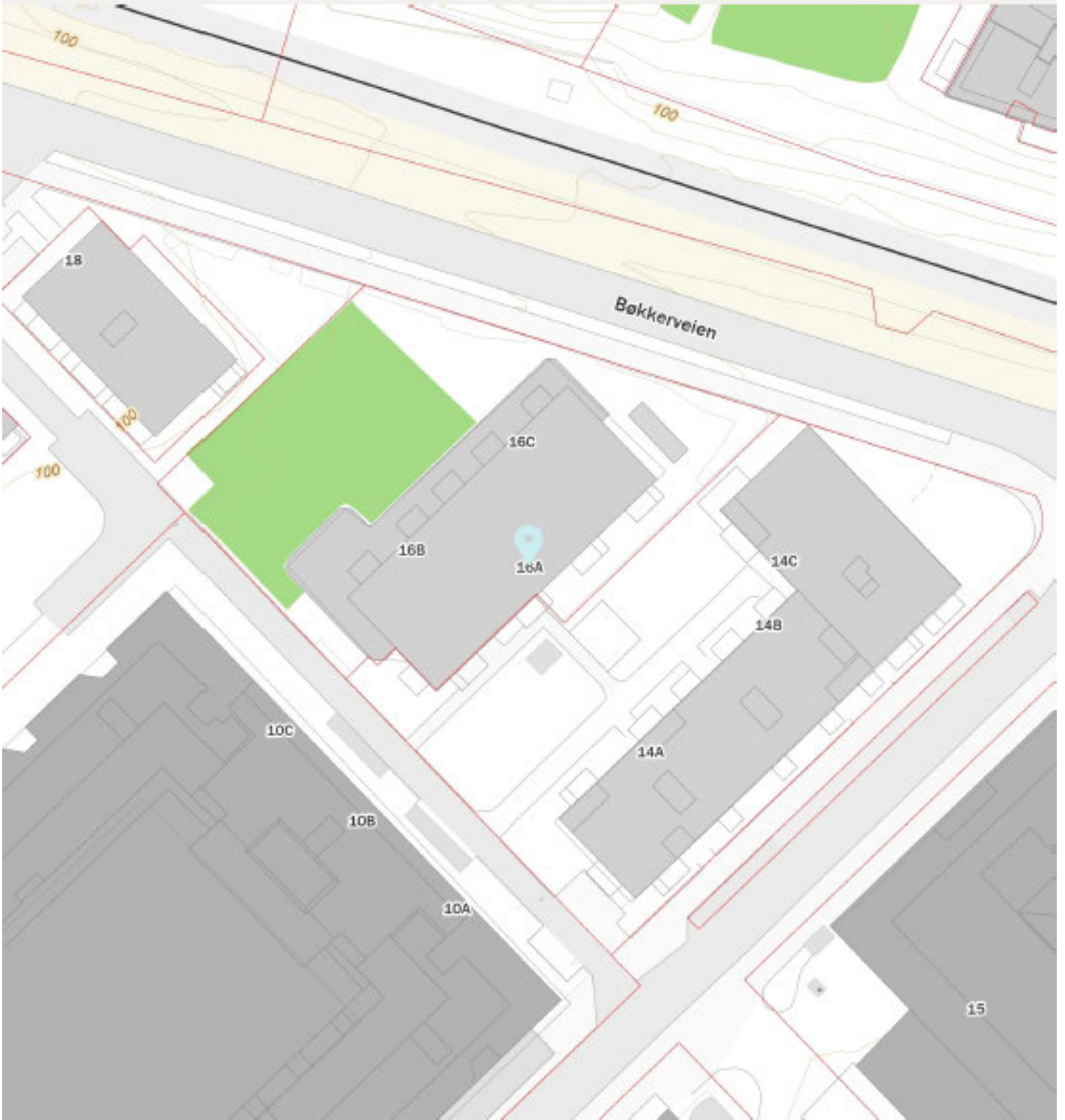


0% 47%

- Løren
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



**EGENERKLÆRINGSSKJEMA**

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

**SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr    | <input checked="" type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter   | <input type="checkbox"/> Tomt   |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig   |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser):  |   |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
124	237	2	86	-	-
Adresse	Bokkerveien 16a		Byggeår	2018	
			Når kjøpte du boligen	2017	
Postnr.	0579		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Borettslag benytter Tryg Forsikring gjennom OBOS

 Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale **Fås ved kontakt Obos/styret**

 Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

**SELGER 1**

Etternavn	Måseide	Fornavn	Terje
Ny adresse	Strandenga 41		E-post
			terjedm@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	2008	Sted	Oslo
		Mobil	48050611

**SELGER 2**

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse			E-post
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: FDV slik den foreligger fra utbygger, ikke gjennomgått av selger

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildested, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Beis terrassebord



## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?  
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei  JaHvis ja, når? FDV slik den foreligger fra utbygger, ikke gjennomgått av selger

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Oppført lettvegg stue som midlertidig installasjon

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Sanert for skjeggkre nabogården for noen år siden. Bøkkerveien 16a ikke berørt

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Oppmåling gjennomført av takstmann ifm tilstandsrapport for salg

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Nye kjøkkenfronter 2024, satt opp midlertidig lettvegg stue, vinyklikkflis inngangsparti

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke for leiligheten, men i tilknytning barnehagen

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Large empty blue rectangular area for additional comments.

Sted / dato

11.11.24

Sign. selger 1  Sign. selger 2

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bøkkerveien 16 A, 0579 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 237

 Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 13722-2938

Referansenummer: PI1901

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



**TAKSTHUSET**  
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Øyum Takst og Eiendom AS

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

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

Arealet i rapporten er beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar 2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal 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: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

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

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2017 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har plattning i tre. Balkongen er på ca. 7,4 m<sup>2</sup>, avrundet til 7 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydøstvendt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

3- stavs parkett på gulvene. Fliser over benkeskapene på kjøkkenet. Malte glatte veggflater. Malt himling. Betongelementene i himlingen har synlige elementskjøter i stuen. Vinylklikk(flis) er lagt i deler av gangen i 2024.

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

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Glatt innerdør til det store soverommet og til badet. Skyvedør i glass til det nye rommet i stuen. Skyvedør til soverommet bak kjøkkenet. Glassdør i gangen.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad:

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

Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen fra kjøkkenet. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt (integrert i ventilatoren) og lekkasjestopper.

Det er montert nye fronter i 2024. Skrog og benkeplate er fra byggeår.

Ventilator tilkoblet kanal.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør gang: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Kursene er merket i skapene. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen. Det er stoppekraner på rørene. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er plassert på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og to opprinnelige soverom. Nytt rom i stuen: Rommet er ikke ventilert med tilluftsventil. Det er en relativ stor åpning under skyvedøren som gir en viss sirkulasjon av luft fra det balanserte anlegget.

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

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

Sikringsskap i skapet i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 10 kurser. Lastbryter på 40 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

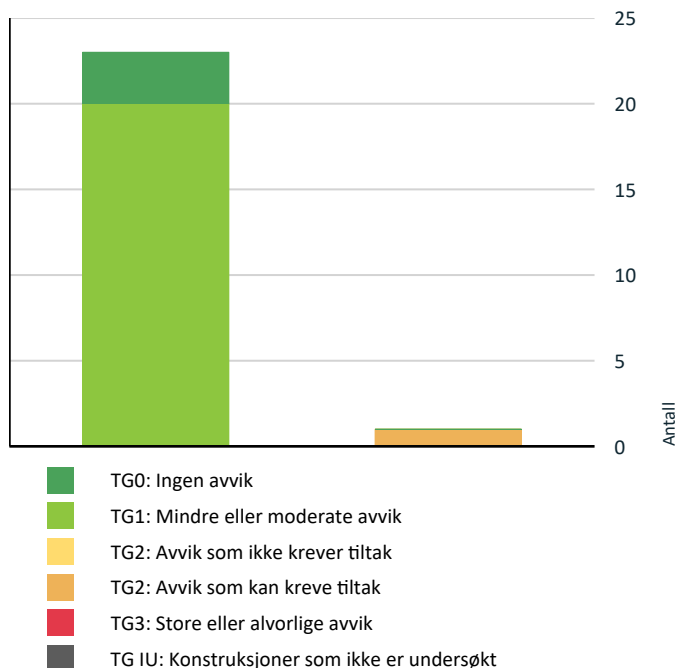
## Boligbygg med flere boenheter

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

Det er satt opp en lettvegg stuen og etablert et ekstra soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon nytt sov

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. 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.

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.

Det er ikke utført undersøkelser hos plan og bygningsmyndighetene med mindre dette er opplyst i egne punkter i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2018

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkongdør

Balkongdør fra 2017 med glassfelt.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har plattning i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 107 cm. Balkongen er på ca. 7,4 m<sup>2</sup>, avrundet til 7 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

3-stavs parkett på gulvene. Fliser over benkeskapene på kjøkkenet. Malte glatte veggflater. Malt himling. Betongelementene i himlingen har synlige elementskjøter i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Vinylklikk(flis) er lagt i deler av gangen i 2024.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

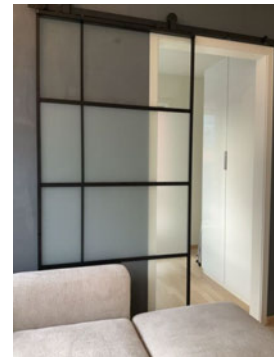
### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

### TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør til det store soverommet og til badet. Skyvedør i glass til det nye rommet i stuen. Skyvedør til soverommet bak kjøkkenet. Glassdør i gangen.



Glassdør til det nye rommet i stuen.

## Oppvarming

# Tilstandsrapport

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i badromsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med dusjnisse og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuksøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisse. Punksjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 45 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og antatt mansjett under klemringen (ikke synlig).



Sluk

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps sensorstyrt blandebatteri (batteridrevet). Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.



Sensorstyrt blandebatteri.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



# Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

## 3. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen fra kjøkkenet. Veggen har isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er ikke mulig å komme helt inntil bakveggen bak dusjen, men plasseringen er likevel vurdert som den best tilgjengelige. Fuktbelastningen er størst bak dusjonen. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt (integrert i ventilatoren) og lekkasjestopper.

Det er montert nye fronter i 2024. Skrog og benkeplate er fra byggeår.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør gang: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket i skapene. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen. Det er stoppekraner på rørene. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Skjult anlegg.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er plassert på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og to opprinnelige soverom.

### TG 2 Ventilasjon nytt sov

Punktet gjelder nytt rom i stuen: Rommet er ikke ventilert med tilluftsventil. Det er en relativ stor åpning under skyvedøren som gir en viss sirkulasjon av luft fra det balanserte anlegget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det nyetablerte rommet i stuen har ikke egen tilluftsventil. Dette er et avvik sett opp mot reglene fra byggeår som stiller krav til antall omskiftinger av luft gjennom døgnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille kravene fra byggeår må det etableres tilluftsventil som kalibreres mot det eksisterende anlegget.

### TG 1 Varmesentral

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

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

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i skapet i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 10 kurser. Lastbryter på 40 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.  
**2018 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 Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2018 som gjelder installasjon i leilighet. Arbeidene er utført av Ing. F. Wickstrøm AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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? Sjek

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

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



Sikringsskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

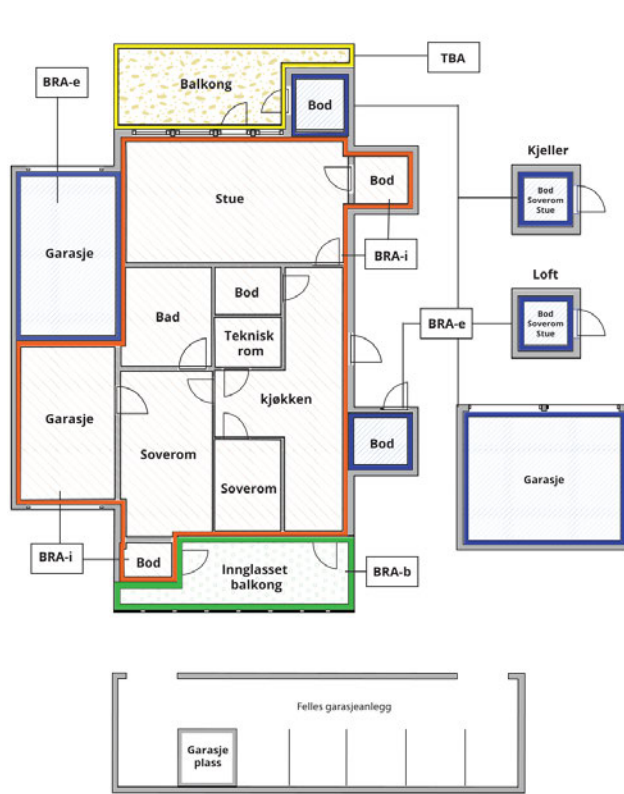
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	59			59	7
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>8</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Himlingshøyde er ca. 260 cm. i stuen. Ca. 225 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 7 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 8 m<sup>2</sup>. Boden er merket med 86.

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

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er satt opp en lettvegg stuen og etablert et ekstra soverom.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert lettvegg i stuen, nye fronter på kjøkkenet. Montert klikkvinyll i gangen (egeninnsats).

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Erik Øyum	Takstingeniør
	Terje Dalhaug Måseide	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	237	0	0	2090.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bøkkerveien 16 A

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
86/Krydderhagen E0 Borettslag	919507799	86	OBOS	Terje Dalhaug Måseide

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
86	5 000	8 740      31.01.2024	2 024 133      11.12.0004

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er oppgitt av eier.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Spar Hasle. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

### 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 bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-4597.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 596 480	2024	Som primærbolig. Estimert på skatteetatens hjemmeside. (Generert av eier).

## 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	07.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

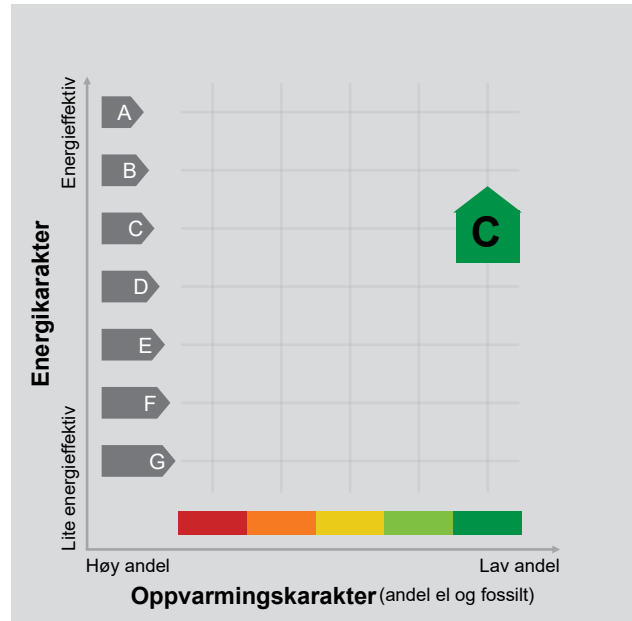
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI1901>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Bøkkerveien 16A
Postnummer	0579
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300600763
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-52520
Dato	20.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 1 260 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 260 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Luft kort og effektivt**

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

## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2018
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	59
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Krydderhagen E0 Borettslag

Organisasjonsnummer: 919507799

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 26. april kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

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:

Thomas Mark Yndestad Croucher er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Aleksander Svinddal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

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: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 219 500.. 10 000 kroner av disse blir utbetalt som gavekort til to styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 219 500.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Presisering i vedtekter

Fremmet av: Guri Vatn

Vedtektene våre er noe utydelige på hvem som har ansvaret for vedlikehold av den vannbårne varmen i leilighetene. Vedtektene skriver om «varmekabler». Foreslår at vedtektene justeres slik at de gjenspeiler de faktiske forholdene. Videre er det også utydelig at andelseiere også har vedlikeholdsplikt for radiatorer.

**Styrets innstilling**

*Styret stiller seg positiv til forslaget og anbefaler at vedtaket tas til følge.*

**Forslag til vedtak:**

Vedtektenes § 5-1 (2) (andelseiers vedlikeholdsplikt), her tilføyes: Det samme gjelder vannbåren varme og vanlig vedlikehold av radiatorer

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Reforhandle lånebetingelsene på felles lån

Fremmet av: Espen Haugen

Gi styret fullmakt til reforhandle renten/innhente bedre tilbud på fellesgjelden.

### Styrets innstilling

Det er en forutsetning at borettslaget ikke kan bryte med IN-vilkårene, noe som gjør en reforhandlingsprosess meget komplisert. Det er et komplisert regelverk, og få banker som vil samtykke til å arve IN-vilkårene. Alternativet er at borettslaget øker risikoen for alle andelshavere i bytte for lavere rente, noe som vil være spesielt tyngende for andelshavere som har gjort ekstraordinære nedbetalinger av sin andel.

*Styret anbefaler derfor at dette vedtaket ikke tas til følge.*

*Samtidig er styret villig, innen rammene av dens alminnelige fullmakter, til å inngå en dialog kun med OBOS-banken for å se om det er mulig å bedre lånevilkårene.*

#### Forslag til vedtak:

Skaffe borettslaget bedre lånebetingelser.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 22

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Guri Vatn (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Guri Vatn

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

John Arne Fusche (28 stemmer)

Martin Kollenberg (26 stemmer)

Mia Madelen Ødegaard (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

John Arne Fusche

Martin Kollenberg

Noushin Mousavi

Alban Neziri

Per Martin Westby Simensen

Mia Madelen Ødegaard





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7719

Krydderhagen E0 Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Krydderhagen E0 Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7719>

### 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.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Presisering i vedtekter
7. Reforhandle lånebetingelsene på felles lån
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Krydderhagen E0 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Mark Yndestad Croucher er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Aleksander Svinddal 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 7719 Krydderhagen E0 Borettslag.pdf
2. årsregnskapet.pdf
3. Styrets årsrapport.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 219 500.. 10 000 kroner av disse blir utbetalt som gavekort til to styremedlemmer.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 219 500.

---

Sak 6

### Presisering i vedtekter

Forslag fremmet av:

Guri Vatn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektene våre er noe utydelige på hvem som har ansvaret for vedlikehold av den vannbårne varmen i leilighetene. Vedtektene skriver om «varmekabler». Foreslår at vedtektene justeres slik at de gjenspeiler de faktiske forholdene. Videre er det også utydelig at andelseiere også har vedlikeholdsplikt for radiatorer.

#### Styrets innstilling

*Styret stiller seg positiv til forslaget og anbefaler at vedtaket tas til følge.*

#### Forslag til vedtak

Vedtektenes § 5-1 (2) (andelseiers vedlikeholdsplikt), her tilføyes: Det samme gjelder vannbåren varme og vanlig vedlikehold av radiatorer

---

Sak 7

## Reforhandle lånebetingelsene på felles lån

Forslag fremmet av:

Espen Haugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gi styret fullmakt til reforhandle renten/innhente bedre tilbud på fellesgjelden.

### Styrets innstilling

Det er en forutsetning at borettslaget ikke kan bryte med IN-vilkårene, noe som gjør en reforhandlingsprosess meget komplisert. Det er et komplisert regelverk, og få banker som vil samtykke til å arve IN-vilkårene. Alternativet er at borettslaget øker risikoen for alle andelshavere i bytte for lavere rente, noe som vil være spesielt tyngende for andelshavere som har gjort ekstraordinære nedbetalinger av sin andel.

*Styret anbefaler derfor at dette vedtaket ikke tas til følge.*

*Samtidig er styret villig, innen rammene av dens alminnelige fullmakter, til å inngå en dialog kun med OBOS-banken for å se om det er mulig å bedre lånevilkårene.*

### Forslag til vedtak

Skaffe borettslaget bedre lånebetingelser.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Guri Vatn

Kontinuitet i, og erfaring fra, styret siden 2020. Ønsker særlig å få til en bedre takterrasse og bidra til et positivt bomiljø.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alban Neziri

Ønsker gjerne å bidra. Har en teknisk bakgrunn.

- John Arne Fusche

Bakgrunn innen økonomi/finans/bank.

- **Martin Kollenberg**

Tidligere styremedlem (2019-2023) ønsker å returnere. Har en teknisk bakgrunn.

- **Mia Madelen Ødegaard**

Har vært styremedlem i to tidligere borettslag hun har bodd i.

- **Noushin Mousavi**

Pålitelig, fleksibel og løsningsorientert person som alltid er godt humør samt har evne til å samarbeide og er flink med mennesker.

- **Per Martin Westby Simensen**

Engasjert og ønsker å bidra! Bakgrunn innen ledelse, administrasjon og forretning.

---



Til generalforsamlingen i Krydderhagen E0 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krydderhagen E0 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-225 901</b>	<b>1 390 260</b>	<b>-225 901</b>	<b>141 679</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 541 808	12 922 472	727 000	3 643 596
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 842 204	-5 415 437	0	-3 444 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-8 186 990	-9 123 196	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	21	-145 034	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>367 580</b>	<b>-1 616 161</b>	<b>727 000</b>	<b>199 596</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>141 679</b>	<b>-225 901</b>	<b>501 099</b>	<b>341 275</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 956 211	836 365		
Kortsiktig gjeld		-1 814 532	-1 062 266		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>141 679</b>	<b>-225 901</b>		

**KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		11 858 005	9 967 345	0 12 610 000	
Innkrevde felleskostnader	2	3 454 182	3 060 590	3 969 000	3 219 096
Andre inntekter		0	51 409	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 312 187</b>	<b>13 079 344</b>	<b>3 969 000</b>	<b>15 829 096</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-27 495	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-210 000	-200 000	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	5	-10 125	-9 500	0	-9 500
Forretningsførerhonorar		-85 470	-82 170	-86 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-113 188	-4 760	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-508 817	-616 531	-300 000	-500 000
Forsikringer		-143 643	-110 123	-110 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-657 235	-501 491	-546 000	-455 000
Kostnader sameie	21	-439 298	-2 165 733	-1 247 000	-550 000
Energi/fyring	9	-22 274	-305 218	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 290	0	0	-230 000
Andre driftskostnader	10	-671 399	-703 379	-520 000	-684 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 980 233</b>	<b>-4 727 105</b>	<b>-3 242 000</b>	<b>-3 054 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>12 331 954</b>	<b>8 352 239</b>	<b>727 000</b>	<b>12 774 596</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		8 186 990	9 123 196	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>20 518 944</b>	<b>17 475 435</b>	<b>727 000</b>	<b>12 774 596</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 774	1 260	0	35 000
Finanskostnader	12	-8 017 910	-4 554 223	0	-9 166 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 977 136</b>	<b>-4 552 963</b>	<b>0</b>	<b>-9 131 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 541 808</b>	<b>12 922 472</b>	<b>727 000</b>	<b>3 643 596</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 541 808	12 922 472		

**KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	392 573 075	392 573 075
Tomt		57 538 000	57 538 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	145 034	0
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>450 256 110</b>	<b>450 111 076</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	5 773
Forskuddsbetalte kostnader		2 100	0
Andre kortsiktige fordringer	15	40 523	63 560
Energiavregning		0	659 990
Driftskonto OBOS-banken		1 913 356	106 817
Sparekonto OBOS-banken		232	226
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 956 211</b>	<b>836 365</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>452 212 321</b>	<b>450 947 441</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 102 * 5 000		510 000	510 000
Annen egenkapital	16	139 242 025	126 700 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>139 752 025</b>	<b>127 210 217</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	174 483 684	186 512 878
Borettsinnskudd	18	136 162 080	136 162 080
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>310 645 764</b>	<b>322 674 958</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		435 470	382 531
Påløpte renter		811 958	36 281
Påløpte avdrag		277 675	0
Energiavregning	19	289 429	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	532 162
Annen kortsiktig gjeld		0	111 291
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 814 532</b>	<b>1 062 266</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****452 212 321****450 947 441**

Pantstillelse	20	414 802 085	414 802 085
Garantiansvar	21	43 705	534 725

Oslo, 27.02.2024

Styret i Krydderhagen E0 Borettslag

Thomas M. Y. Croucher

Jørgen Wacu Joramo

Aleksander Svinddal

Kristian Hammer Tybakken

Guri Vatn

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 868 270
Kabel-TV	350 472
Eiendomsskatt	235 440
Kapitalkostnader på IN-lån	11 460 581
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	397 424
Overført til kapitalkostnader	-11 858 005
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 454 182</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 495
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 495</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.

Av dette er kr 15 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 900, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-112 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-113 188</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-34 445
Drift/vedlikehold VVS	-89 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 003
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 766
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-152 242
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 443
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 806
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-508 817</b>

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

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

Eiendomsskatt	-235 533
Renovasjonsavgift	-421 702
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-657 235</b>

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

Elektrisk energi	-147 975
Andre fyringskostnader	reduksjon av kostnad fra 2021 125 701
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-22 274</b>

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

Container	-12 338
Vaktmestertjenester	-47 270
Renhold ved firmaer	-265 788
Andre fremmede tjenester	-29 832
Trykksaker	-16
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 900
Andre kontorkostnader	-430
Porto	-865
Kontingenter	-306 000
Bank- og kortgebyr	-2 961
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-671 399</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 950
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Andre renteinntekter	35 818
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 774</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 015 801
Renter på leverandørgjeld	-2 109
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 017 910</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	392 573 075
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>392 573 075</b>

Tomten ble kjøpt i 2017

Gnr.124/bnr.237

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

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

Møbler		
Tilgang 2019	85 114	
Avskrevet tidligere	-85 113	
Avskrevet i år	0	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	40 523
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 523</b>



**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	72 619 257
Egenkapital fra IN tidligere	68 807 084
Egenkapital fra IN 2023	8 186 990
	-10 371
Reduksjon EK fra IN	306
	<b>139 242</b>
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>025</b>

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 Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

	-278 640
Opprinnelig 2018	000
	23 320
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	038
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 842 204
	68 807
Nedbetalt tidligere, IN	084
Nedbetalt i år, IN	8 186 990

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-174 483 684</b>
-----------------------------------	---------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-136 162 080
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-136 162 080</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	jan.-des. 2023	-1 399 680
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>-1 399 680</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	jan.-des. 2023	41 626
Fjernvarme	jan.-des. 2023	1 068 625
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>1 110 251</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>-289 429</b>
----------------------------	--	-----------------

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	136 162 080
Pantelån	174 483 684
Påløpte avdrag	277 675
Beregnete IN-forpliktelser	66 622 768
<b>TOTALT</b>	<b>377 546 207</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	392 573 075
Tomt	57 538 000
<b>TOTALT</b>	<b>450 111 075</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 7252/7972 deler (seksjon 2) i Sameiet Safran.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Safran som utgjør kr 43 704

Selskapets andel i Sameiet Safran vises i balansen som "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet deltar med 102/510 deler i Krydderhagen Driftsforening.

Selskapet pliker å være medlem av Kydderhagen Driftsforening. Hvert medlem av Kydderhagen Driftsforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall bruksenheter i medlemmets sameie/borettslag.

## Styrets årsrapport

Styret konstituerte seg ved første styremøte 11. mai 2023. I perioden frem mot årets årsmøte er det avholdt åtte styremøter. Mellom styremøtene har styret har fortløpende håndtert saker digitalt via Vibbo, Styrommet.net, styrechatgrupper, mv. I noen tilfeller vil individuelle styremedlemmer løse saker i egen regi. Styret har også arrangert to dugnader, en vårdugnad og en høstdugnad.

### Økonomi

Det er i likhet med forrige styreperiode vært et stort fokus på økonomi. Borettslaget har vært i en utfordrende kortsiktig likviditetssituasjon fordi inntektene ikke sammenfaller med borettslagets lånebetalinger. Det betyr at borettslaget er avhengig av å ha en relativt stor buffer for å kunne betale løpende kostnader på forfallsdato. Dette har vært et vedvarende problem, men det ser nå ut til at bufferen er tilfredsstillende.

Styremøte i oktober 2023 var et rent budsjettmøte hvor styret bearbeidet budsjettet for å sikre økonomien fremover. Dette anbefales som en fast oppgave til det påtroppende styret. I løpet av 2023 ble det også ryddet en del i regnskapene mellom borettslaget og sameiet, og nå skal tallene stemme sett opp imot ansvaret til organisasjonene.

Flere leverandøravtaler er gjennomgått og enkelte er reforhandlet. Kort tid etter årsmøtet i fjor inngikk vi en ny avtale med Altibox som gjorde at vi kunne redusere innkrevingen betraktelig. Vi flyttet også avtalen fra sameiet til borettslaget som gjorde at vi kunne redusere innbetalingene til sameiet betraktelig. Vi har også inngått ny avtale med strømleverandør og startet opp samtale med rørleggertjenester (varmeanlegg) og renholdsavtale. Det anbefales at det påtroppende styret fortsetter arbeidet med å redusere kostnader ved å reforhandle eller si opp og inngå nye leverandøravtaler.

### Vedlikehold

Det har ikke vært behov for store vedlikeholdsarbeider i borettslaget og det er ikke avdekket behov på kort sikt. Det er har vært en omfattende lekkasje i en av oppgangene som har vært krevende for de berørte beboerne. Det er imidlertid vært flere uttrykkninger fra rørleggere som har slitt med å finne årsaken. Denne saken er nå lukket.

Selv om det ikke er avdekket vedlikeholdsbehov av stort omfang enda så må alle forberede seg på at det kommer. Styret ønsker derfor å gjenta forårets påminnelse om at det er viktig at vi som i dag bruker eiendommen også er med på å finansiere fremtidens behov. Derfor har styret også budsjettet med overskudd på driftsbudsjettet og oppfordrer det påtroppende styret å følge samme prinsipp.

Det ble gjennomført en del elektriskertjenester vinteren 2024 for å lukke diverse avvik som hadde samlet seg opp. Videre så ble det gjort noen siste forsøk høsten 2023 om å føre reklamasjonssaker mot AF-gruppen, men det kom lite til ingenting ut av det.

I vinter 23/24 var det noen utfordringer med ventilasjonen. Utfordringen skyltes en automatisk frostsikring som slår ut når det blir sprengkulde (rundt 15-20 minusgrader). Vår serviceleverandør for ventilasjon (Gupex) bistod oss med en god løsning som styret kunne gjennomføre selv.

### HMS

Styret har utarbeidet faste rutiner på HMS arbeid og benytter styrommets HMS modul som verktøy og dokumentasjon på dette. Våre tekniske forpliktelser følges opp gjennom serviceavtaler med kvalifiserte leverandører som leverer servicereporter og lukker avvik.

Kontroll av fellesarealer er det styremedlemmene selv som gjør når årshjulet sier det er nødvendig.

I 2024 var det tide med en femårskontroll av brannslukningsapparater. Samtlige andelseiere fikk beskjed om å sette apparatet ut på gangen og de som gjorde det ble kontrollert. Det var noen som unnlot å gjøre dette. Det vil være en siste sjanse for disse, og alle som ikke får gjennomført denne kontrollen må selv ta ansvar for ytterligere kontroller.

## Skadedyr

Mot slutten av 2023 kom det meldinger til styret om at det var observert skjeggkre i noen av leilighetene. Styret tok ganske umiddelbart kontakt med forsikringsselskapet om mulige tiltak. Skadedyrteknikeren som tok saken informerte styret om at tiltak ikke var prekært og det planlagt tiltak mot slutten av januar. Skadedyrteknikeren kom seg inn i samtlige leiligheter noe som hører til sjeldenhetene. Dette er veldig bra og viser at vi har en pliktoppfyllende beboermasse. Det er ikke kommet inn meldinger om observasjoner av skjeggkre etter dette.

## Takterrassen – utarbeiding av skisseprosjekt

Styret har sett på noen ulike måter å få takterrassen til å både se og fungere enda bedre enn i dag. Bl.a. er det en utfordring med planter og vanning, og at den fremstår som en lang tarm – hvor endestykket med gress og den fantastiske utsikten til byen i hovedsak bare er en gressørken. Vi mener også at møbleringen kunne vært bedre, og noe mer tilpasset barna, og at identiteten som en del av «Krydderhagen» burde vært forsterket. Vi endte opp med et forslag om å få kontakt med landskapsarkitekter som kunne ha utarbeidet noen skisser for oss. Søk på [mittanbud.no](http://mittanbud.no) ga ingen resultater. Vi har derfor kommet i kontakt med to danske masterstudenter, som nå er inne i sitt siste halvår. De har gjort seg noen foreløpige tanker som ble presentert for styret i februar. Avtalen er videre at studentene lager mere skisser, og besøker borettslaget (antagelig ved dugnaden) for å få innspill fra beboere. Et endelig skisseprosjekt kan derfor legges frem for nytt styre, som tar beslutning om vi går videre til et forprosjekt.

## Forsikringssaker

I styreperioden 2023/2024 har det vært en del forsikringssaker som styret har måtte følge opp. Situasjonene oppstod i andelsleiligheter, slik at sakene har blitt fulgt opp i samarbeid med de berørte beboerne. Avhengig av sakens natur vil ansvaret kunne falle på borettslaget eller andelseier, og disse vurderingene tas i samarbeid med både forsikringsselskapet og OBOS sine rådgivere. Andelseiere skal kunne være trygg på at borettslaget stiller opp når det er et kollektivt ansvar å utbedre skaden, samt tar regningen for egenandelen.

## Andre saker

Ulovlig bruksoverlating er dessverre et vedvarende problem i borettslaget. Vi har hatt enkelte saker som har vært enormt tidkrevende og følge opp. Disse sakene har nå pågått i flere år og det er nå gått så langt at styret har valgt å engasjere advokatbistand. Det har ikke medført at prosessen har gått sin gang raskt, men det har vært en trygghet og avlastning for styret. Bistanden har også vist seg å være omfattet av borettslagets rettsforsikring. Det anbefales at det påtroppende styret fortsetter arbeidet med å avdekke og avslutte ulovlige bruksoverlatinger i neste periode.

Det ble på et tidligere årsmøte fattet et vedtak om at styret skulle undersøke muligheten for etableringen av en sykkelvaskestasjon. Etter en gjennomgang av forskjellige løsninger og tilbud er styrets konklusjon at borettslaget ikke skal gjøre dette i egen regi. Saken har i stedet for blitt løftet opp til Krydderhagen driftsforening for vurdering av en kollektiv løsning.

De nye postkassene til 14C er endelig på plass og i drift samt de gamle har blitt demontert og skrotet. Styret beklager at denne saken tok så lang tid å gjennomføre, men er samtidig godt fornøyd med det endelige resultatet.

Borettslaget/Sameiet har foreløpig fortsatt ikke fått en godkjent ferdigattesten. Styret purrer regelmessig på AF-gruppen om å få dette på plass. Vi har registrert på Plan- og bygningsetatens hjemmesider at AF har levert en søknad rett før jul som er under behandling. Det anbefales at det påtroppende styret følger opp saken videre ved behov.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 7719 Selskapsnavn: Krydderhagen E0 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Mark Yndestad Croucher er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Aleksander Svinddal er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 219 500.

For

Mot

**Sak 6 Presisering i vedtekter**

Vedtektenes § 5-1 (2) (andelseiers vedlikeholdsplikt), her tilføyes: Det samme gjelder vannbåren varme og vanlig vedlikehold av radiatorer

For

Mot

**Sak 7 Reforhandle lånebetingelsene på felles lån**

Skaffe borettslaget bedre lånebetingelser.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Guri Vatn

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

Alban Neziri

John Arne Fusche

Martin Kollenberg

Mia Madelen Ødegaard

Noushin Mousavi

Per Martin Westby Simensen





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

**Vedtekter**  
**for**  
**Krydderhagen E0 Borettslag Org. nr. 919507799**  
**Revidert Vår 2024**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Krydderhagen E0 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningskontor**

Borettslaget ligger i Oslo kommune har forretningskontor i Oslo kommune.

**0. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) 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) Et hvert eierskifte er forhåndsgodkjent av styret, så sant ikke styret blir gjort oppmerksom på omstendigheter rundt kjøper som bør undersøkes.
- (3) Styret kan i ettertid trekke tilbake enhver godkjenning om det viser seg overveiende saklig grunn for dette og skal nekte/trekke tilbake godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen når godkjenning ikke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

### **4-1 Borettsretten**

- (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) Andelseierne disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(1) Styrets godkjenning for at andelseierne kan overlate bruken av hele boligen til andre er allerede gitt dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Styret forbeholder seg retten til å revurdere godkjenningen.

Andelseieren kan ikke drive kortidsutleie av boligen i mer enn 90 dager gjennom Airbnb o.l. formidlingstjenester.

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I slike tilfeller er det adgang til å drive kortidsutleie gjennom Airbnb o.l. formidlingstjenester.

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående 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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Det samme gjelder vannbårenvarme og vanlig vedlikehold av radiatorer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning fra andelseier 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.

(5) Borettslaget kan etterfakturere andelseier for kostnad forbundet med opprydding etter andelseier og ellers kostnader som følge av mislighold og brudd på ordensregler, hærverk eller lignende.

## **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.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig

Kostnader til andelens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tapp vann), vil bli fordelt etter areal (BRA). Dersom utbygger/borettslaget installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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.

### **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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 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 kan velge nestleder blant sine medlemmer.

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

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 som borettslaget eier
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 forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

(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**

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

### **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.

### **11.3 Pliktig medlemskap Krydderhagen Velforening/Utomhussameie**

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av Krydderhagen Velforening/Utomhussameie. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Krydderhagen Velforening/Utomhussameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Krydderhagen Velforening/Utomhussameie.

# Husordensregler

For Borettslag Safran E1 og E2

Husordensreglene er å anse som et supplement til [Lov om borettslag \(borettslagslova\)](#) og de vedtekter som til enhver tid er gjeldende for borettslaget.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

## 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget og mellom naboer. I tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

- Et godt naboskap kjennetegnes ved åpen kommunikasjon, at man føler ansvar for hverandre, vår felles eiendom og at alle bidrar til et godt bomiljø.
- Vis hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.
- Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre.

## 2. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier og beboer er pålagt å sette seg inn i den til hver tid gjeldende branninstruks samt påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Safran Borettslag har seriekoblet sentralt varslingssystem, som automatisk varsler brannvesen både ved utløsning av røykdetektor og brudd på sprinkleranlegg.

- Ved alarm: Påse at alarm stedet er fysisk sjekket og klarert FØR klokkene skrus av og sentralen nullstilles. Ved FYSISK bekreftet falsk alarm, på ALLE alarm steder, kan utrykningen fra brannvesenet kanselleres ved å ringe tlf 110.
- Andelseier er ansvarlig for at detektorer og dyser ikke tildekkes og at de holdes i forsvarlig stand.
- Oppgang 14 A/B/C har nødtrapp. Disse og samtlige dører og korridorer fungerende som rømningsvei skal ikke under noen omstendighet være sperret eller på annen måte benyttes til lagring som er til hinder for sikker utgang for beboere.

## Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må

oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling i fellesområder (kun asfalterte områder borte fra innganger) og takterrasse plikter man å ivareta brannsikkerhet etter gjeldende lover og forskrifter, samt rydde opp etter seg iht. øvrig reglement.

- Bruk av engangsgrill tillates ikke på takterrassen.

### **3. Avfallshåndtering**

Søppel skal bare settes på henviste plasser. Det må ikke settes avfall utenfor og rundt søppelsiloene. **Tømming av siloene stoppes dersom søppel ligger rundt.**

Enhver hensettelse av søppel på eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og ved siden av søppeldeponi er ikke tillatt. Etter oppfordring til rydding, uten resultat, har styret og borettslaget hjemmel, jf. punkt 7, til å etterfakturere vedkommende for kostnaden relatert eventuell opprydding. Sigarettneiper og snusposer skal ikke kastes på fellesområdene.

Nærmeste avfallshåndtering er Løren Mini-Gjenbruksstasjon med adresse: Vekslerveien 3. For mer informasjon se Oslo kommunens hjemmeside.

### **Husholdningsavfall**

Skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

- Søppelsiloer for restavfall skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer.
- Papp, kartong, papir og gavepapir må kastes i egen silo for papiravfall. Flyttepapp og større, stivere papp plugges avfallssiloen. Disse må i tilfelle klippes til mindre biter eller leveres til kommunens gjenbruksstasjon.
- Som hovedregel; Får du ikke plass til avfallet ditt gjennom lukene i avfallssiloene er du pliktig til å finne alternativ løsning for å kvitte deg med avfallet, som ikke er til sjenanse eller forsøpler Krydderhagens område.

### **Glass og metallemballasje**

Leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

### **Øvrig avfall**

Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

### **4. Hensynet til øvrige beboere**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

## Bestemmelser for ro og orden

- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 21.00-07.00 på hverdager, og mellom kl. 23.00-09.00 i helger. Hensikten er ikke å hindre vanlig besøk på kveldstid, men primært utvendig støy til sjenanse.
- Det tillates ikke å utføre støyende arbeid som boring og banking, samt musikkøvelser, o.l. på hverdager etter kl. 20.00, lørdag etter kl. 18.00. Det er ønskelig at støyende aktiviteter i all hovedsak ikke utføres på søndager/helligdager, men av praktiske årsaker har styret valgt å også åpne for dette, da begrenset til tidsrommet mellom kl. 12.00-16.00.
- Det oppfordres til å vise hensyn til naboene. Hold støynivå nede på et akseptabelt nivå. Lek på innvending fellesområde skal ikke forekomme.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Bruk gjerne oppslagstavle ved oppgangen.

## Balkongskikk

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for øvrige beboere. Blomsterkasser o.l. skal til enhver tid henge på innsiden av balkongrekkverket. Beboere må for øvrig påse at gjenstander ikke faller ned fra balkongen, dvs. sørge for tilstrekkelig montering, og ta forholdsregler ved dårlig vær.

Forbud mot risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer.

## Ytterdører og heis

Beboerne skal påse at inngangsdørene til bygget holdes låst til enhver tid. Dørpumpene og heis tar skade av å sperres i åpen stilling.

## Røyking

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Vis også hensyn til naboer ved røyking på verandaen.

## Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold.

1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Fellesområder og hageareal skal ikke benyttes som dyretoalett. Urinering på fast plass ødelegger beplantning og skaper sjenenserende lukt i nærmiljøet.

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## 5. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Det er alle beboeres ansvar å bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Økt vedlikehold gir økt felleskostnad. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

- Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han/hun, eller personer vedkommende slipper inn på eiendommen, skulle påføre eiendommen. Vis derfor varsomhet slik at vi ivaretar våre felles arealer.
- Det tillates ikke å mate fugler på fellesområdene.

### 5.1 Oppbevaring i øvrig fellesareal

Som hovedregel ønskes ikke private gjenstander oppbevart i oppganger, korridorer og øvrig fellesareal. Det vil si: sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, sko og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Sjøppelposer og lignende skal ikke oppbevares i fellesarealet. Det henvises til egne boder, samt kjelleretasje som har oppstillingsplass for både vogner og sykler.

### 5.2 Dekorering av fellesområder

Det er i utgangspunktet ikke anledning til å henge opp bilder eller annen form for dekorasjon i fellesområdene. Hvis dette er ønsket må naboene i aktuell etasje samtykke i at dekorasjon henges opp. Det er opphengers ansvar å sparkle og male veggen når dekorasjonen fjernes.

### Utdyping av punkt 5.1 og 5.2

Av ordlyden ser man en viss form for frihet og skjønn, så sant ikke brannsikkerhet eller andre relevante forhold berøres. Det oppfordres til objektiv og saklig samtale mellom partene. Dvs. beboere i samme korridor og ellers den som berøres kommer seg imellom til enighet. Føler man at diskusjonen ikke fører frem, eller man føler fare for å eskalere situasjonen, kan styret kontaktes som tredjepart/megler.

Kommer man ikke til enighet er hovedregel at ønsket avvises.

### Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende

gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

### **Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

### **Vask av bil**

Vask av bil er ikke tillatt og må foretas på egnede steder utenfor Krydderhagens områder.

## **6. Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter vedtak i generalforsamlingen. Når det gjelder oppsetting og fargevalg av markiser skal Styret kontaktes først.

Det tillates ikke å sette opp parabol.

Videre kreves Styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## **7. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret har hjemmel til etterfakturering for kostnad eller revurdering av boforholdet ved grove og gjentatte overtredelser jf. [Lov om burettslag \(burettslagslova\)](#).

## **8. Endring av husordensregler**

Husordensreglene kan endres/vedtas av styret og etterprøves på generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Hilsen  
Styret i Borettslaget Safran E1 og E2

## Eierskifte

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om godkjenning av ny andelseier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto: reservasjon.oef@obos.no)

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vår ref:

Dato:

#### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS  
Postboks 6272 Etterstad  
0603 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201610990-54 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Erik Rolfsrud Nergaard	Dato: 11.07.2019 Arkivkode: 531
Byggeplass:	BØKKERVEIEN 14 A-C - 16 A-C	Eiendom:	124/237/0/0
Tiltakshaver:	HASLEMANN AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

## Midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon – Bøkkerveien 14 A-C - 16 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligblokker med barnehage som vi mottok mottatt 03.07.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for barnehage og barnehagens uteareal.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden som vi mottok 03.07.2019, om midlertidig dispensasjon fra kravet i S-4597 § 12.1 om opparbeidelse av gangareal S9 mellom felt K6 og felt K11 før det gis midlertidig brukstillatelse. Dispensasjonsvedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Søknaden er ikke nabovarslet da ingen naboer eller gjenboere utenom de involverte parter påvirkes.

### Gjenstående arbeider

Søker har oppgitt at følgende arbeider gjenstår:

- Noe montasje av lekeapparater
- Asfaltering av interne veier
- Beplantning

Gjenstående arbeider skal være utført innen uke 29 (21.07.2019).

Barnehagen skal ikke åpnes før i august 2019, men skal overtas av ny eier i uke 29.



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

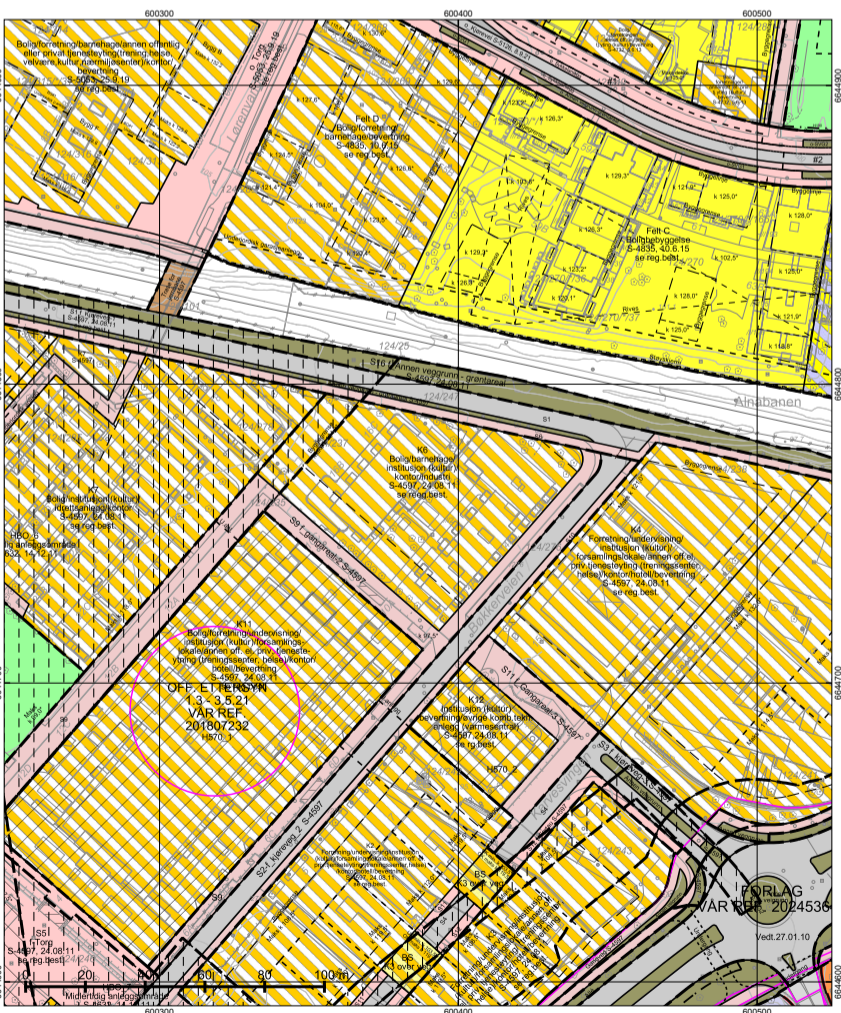
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 150 - Industri m.tilh.anlegg
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
  - 1110 - Boligbebyggelse
  - 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - 1801 - Boligforretning
  - 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
  - 2011 - Kjøreveg
  - 2012 - Fortau
  - 2013 - Torg
  - 2015 - Gang-/sykkelveg
  - 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
  - 2017 - Sykkelveg/-felt
  - 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
  - 2021 - Trase for jernbane
  - 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
  - 2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg
  - 2082 - Parkeringsplasser
  - 3050 - Park
- 
- RpBestemmelseOmråde
  - RpBestemmelseGrense
  - RpAngittHensynSone
  - RpAngittHensynGrense
  - RpDetaljeringsGrense
  - RpSikringSone
  - RpSikringGrense
  - 930 - Reguleringslinje
  - Formålgrense
  - Foreløpig plan
  - Plangrense (gammel lov)
  - Plangrense (ny lov)
  - RpRegulertHøyde
  - Byggegrense
  - Byggelinje
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Regulert stoy skjerm
  - Tunnel



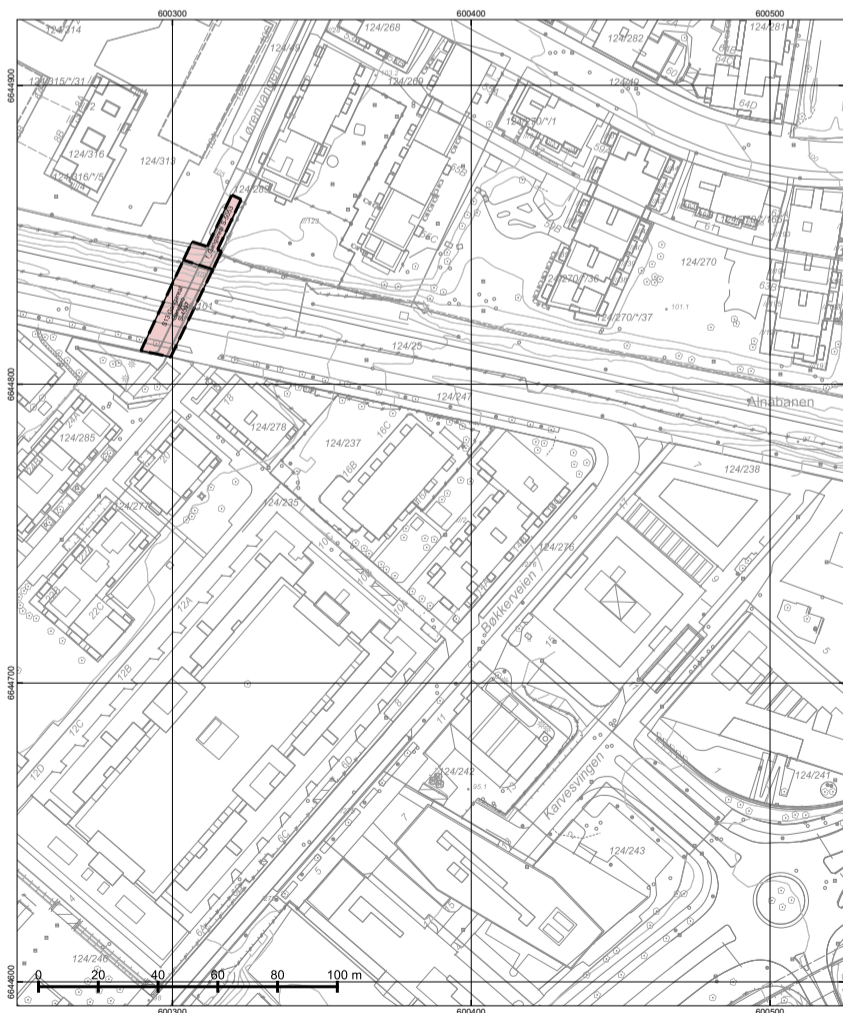
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 03.07.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m</p> <p>Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 og 3</p> <p>- Gjeldende kommunediplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>- Det er ikke registrert naturangifolde innenfor kartutsnittet.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 132068/ 86494402</p> <p>Adresse: BØKKERVEIEN 16A</p> <p>Gnr/Bnr: 124/237</p>	<p>Deres ref.: 43028/ WM343_3000007_3000480</p> <p>Kommentar:</p>



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 03.07.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m</p> <p>Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 3</p> <p>- Gjeldende kommunediplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>- Det er ikke registrert naturangifolde innenfor kartutsnittet.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 132068/ 86494402</p> <p>Adresse: BØKKERVEIEN 16A</p> <p>Gnr/Bnr: 124/237</p>	<p>Deres ref.: 43028/ WM343_3000007_3000480</p> <p>Kommentar:</p>

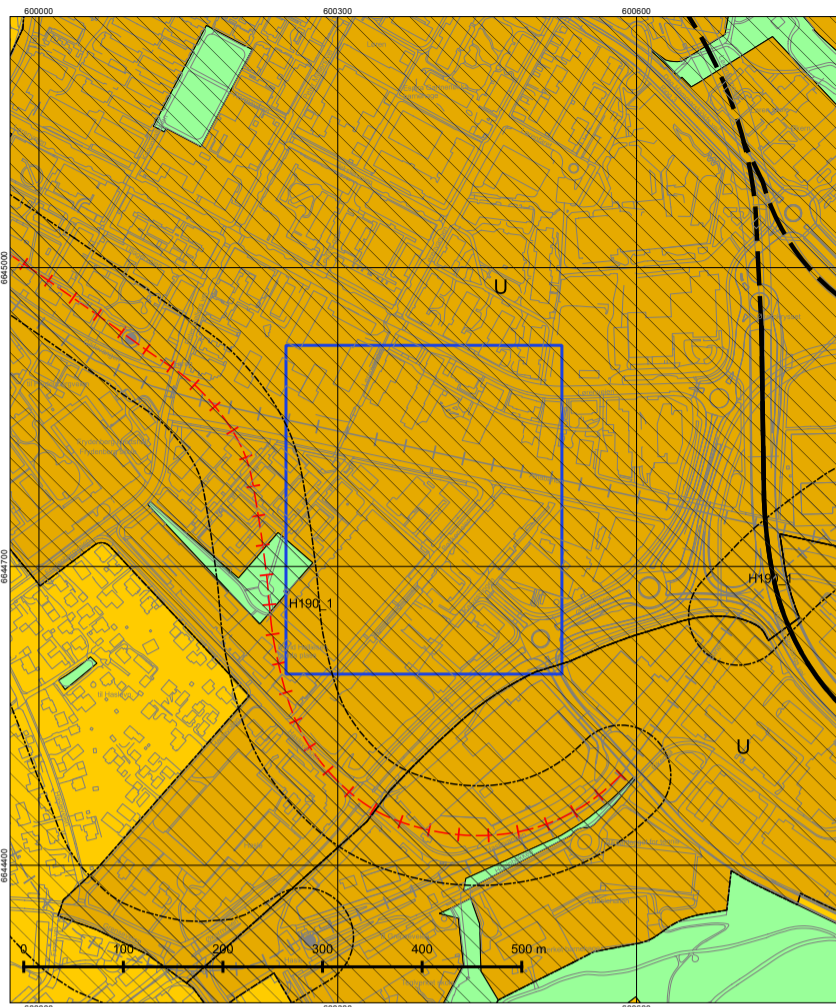


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 03.07.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m</p> <p>Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 2</p> <p>- Gjeldende kommunediplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>- Det er ikke registrert naturangifolde innenfor kartutsnittet.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 132068/ 86494402</p> <p>Adresse: BØKKERVEIEN 16A</p> <p>Gnr/Bnr: 124/237</p>	<p>Deres ref.: 43028/ WM343_3000007_3000480</p> <p>Kommentar:</p>

Tegnforklaring - kommuneplan

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



**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://gd2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

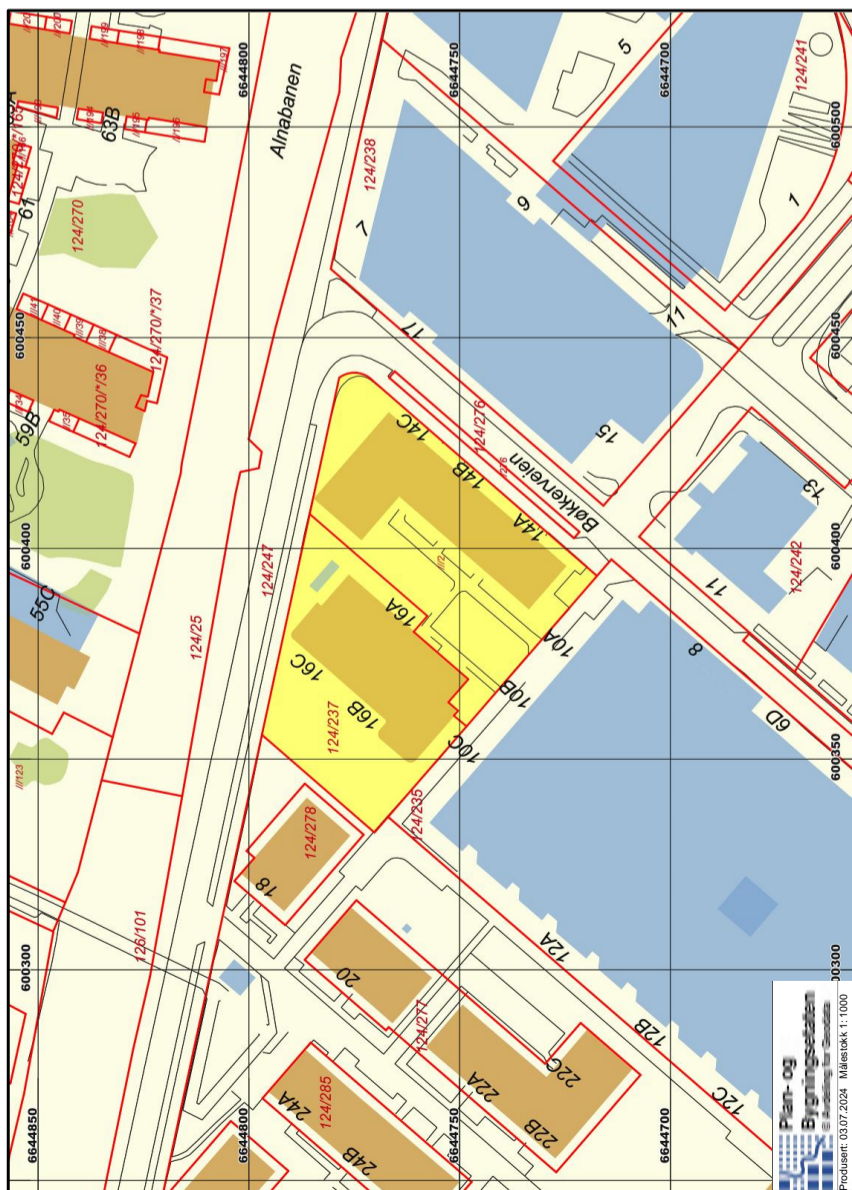
PlottID/Best.nr: 132068/86494402

Deres ref.: 43028/

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Hanna Skiaker  
BØKKERVEIEN 16A

Deres ref.:  
Bestillingnr.: 86494402  
7921464

Vår ref (Saksnr):

Date: 03.07.2024  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 237

Vi viser til bestilling av 20240703 for BØKKERVEIEN 16A.

### GNR. 124 BNR. 237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.10.2018.

Aralet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**4619.8 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Yahly gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmotnak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmotnak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2. HELDEKKENDE 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerene/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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 RØYKVARSLE**r 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Bøkkerveien 16A 0579 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 237 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

136/138

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



# Budgivningning

## Slik legger du inn bud

- 1 Bud inngis via «gi bud» knapp på Finn-annonsen, hvor også forbrukerinformasjon ved budgivning fremkommer.
- 2 Eventuelle budforhøyelser eller endringer av budet kan gjøres ved å svare på budvarselsms en mottar når det første budet er registrert hos selger.
- 3 Akseptfrist på alle bud/budforhøyelser bør være på minimum 30 minutter, for at det skal være tilstrekkelig tid til å få budet behandlet. Bud kan ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.



# Forbrukerinformasjon budgivningning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgso<ppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivningning

1. På forespørsel vil det opplyses om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud skal det innhentes gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart.
4. Det skal legges til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal det ikke formidles 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 det er mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at budrunden kan avvikles på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil det blir frarådet budgiver å stille slik frist.

5. Det enkelte bud vil uoppfordret bli vurdert av oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. bBdgiverne skal så langt det er nødvendig og mulig holdes skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Det skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

9. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
10. Når et bud er innsendt og innhold 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).
11. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
12. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
13. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEFno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

