

# Ravnkroken 6A

HOLMLIA - RAVNKROKEN

notar



Prisantydning Kr. 4 800 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 102/106 kvm  
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



# Ravnkroken 6A

**Attraktiv 4-roms med 2 store terrasser og garasjeplass -2 bad - Separat kjøkken - Rolige & grønne omgivelser -Nær marka**

Adresse	Ravnkroken 6A 1254 OSLO
Prisantydning	Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld	Kr 161 183,-
Omkostninger	Kr 9 202,-
Totalpris	Kr 4 970 385,-
Fellesutgifter	Kr 5 883,-
BRA-i/BRA Total	102/106 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1982
Soverom	3
Etasje	3

Kateryna Sigurjonsson v/Notar har gleden av å presentere Ravnkroken 6A – Gjennomgående 4-roms terrasseleilighet med god planløsning og svært barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser! Det er kort avstand til Holmlia senter, Søndre Ås gård, skoler, barnehager, Hvervenbukta, flotte turområder og offentlig transport som tar deg raskt til Oslo sentrum/Ski.

Kort om eiendommen:

- Lys og romslig 4-roms med store vinduer
- 2 store uteplasser
- Separat kjøkken fra 2018
- 2 bad overflateoppuset i 2018
- 3 soverom av god størrelse
- A-konto varmtvann og fyring
- Garasjeplass i lukket fellesanlegg
- To boder på til sammen ca. 4 kvm
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og kollektiv transport
- Ingen dok. avgift
- SE VIRTUELL VISNING

Velkommen til visning!

## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



## Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF  
985 47 854 / kateryna@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	156

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

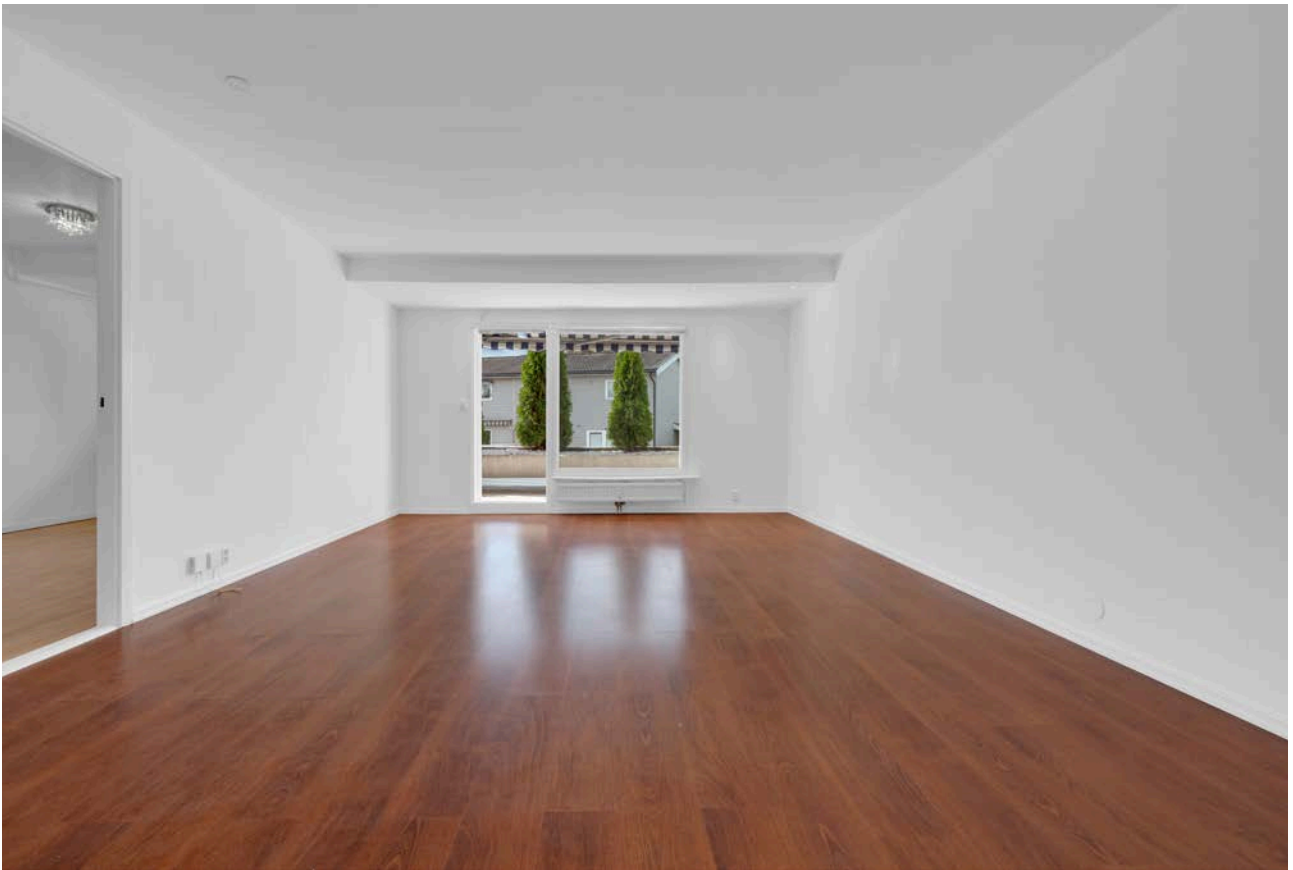
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



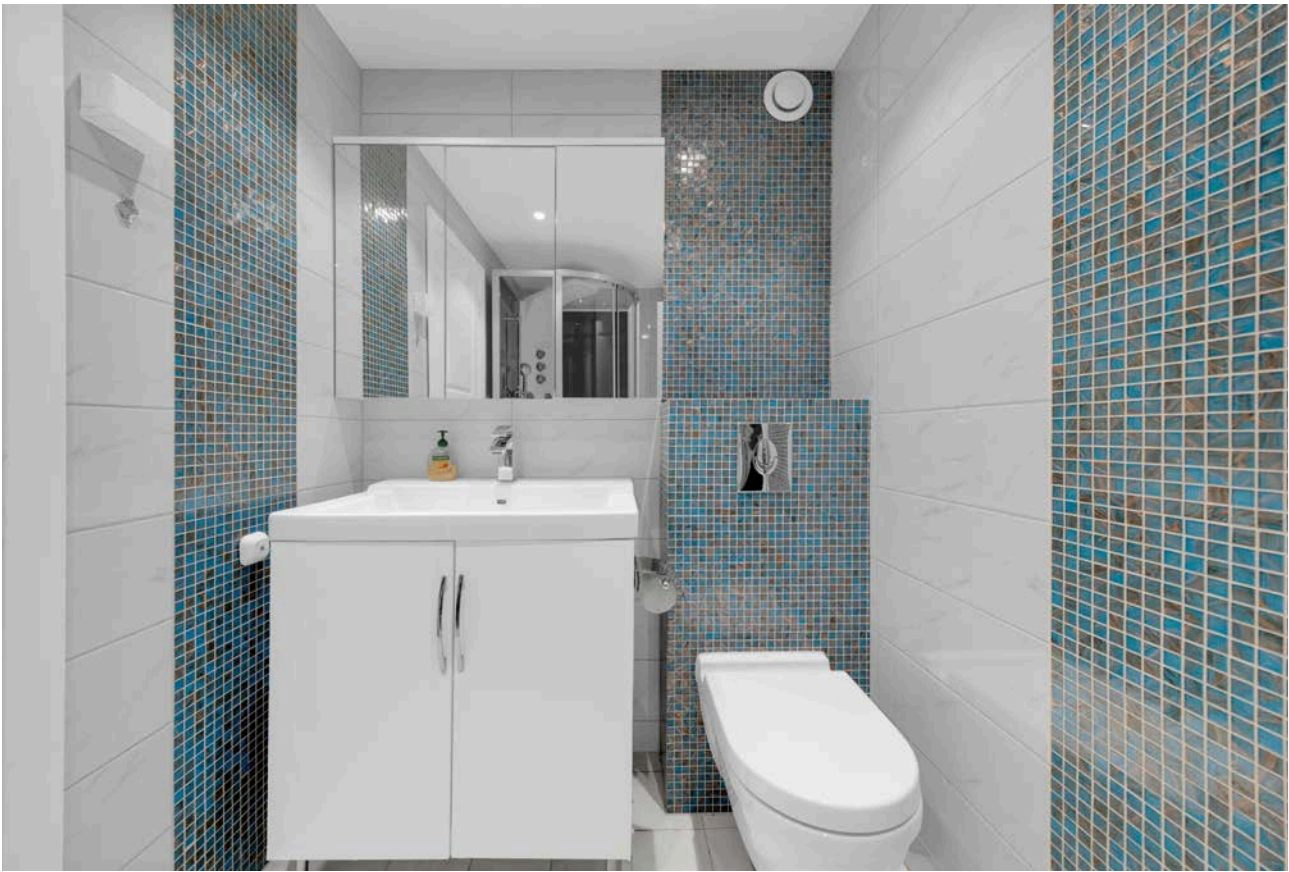






















# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Ravnkroken 6A ligger i et rolig og etablert boligområde på Holmlia, i bydelen Søndre Nordstrand. Området er kjent for sitt grønne preg og familievennlige miljø, med kort vei til både natur, servicetilbud og kollektivtransport.

Rett i nærheten finner man Holmlia Senter, som tilbyr et godt utvalg av butikker, spisesteder, apotek, bibliotek og treningssenter. Det finnes også flere barnehager og skoler i nærområdet, noe som gjør området godt egnet for barnefamilier.

For den turglade er det kort vei til flotte rekreasjonsområder, med Østmarka og Rosenholm som populære turmål. Her finner man turstier, lysløyper og badevann som benyttes både sommer og vinter. I nærområdet finnes også flere lekeplasser og grøntområder som inviterer til utelek og rekreasjon.

Transportmulighetene er svært gode. Holmlia togstasjon ligger i gangavstand og gir rask og enkel adkomst til Oslo sentrum på omtrent 15 minutter. Det går også jevnlig buss i området, og for bilister er det enkel tilkomst til både E6 og Ring 3.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Ravnkroken 6A, 1254 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

17-0069/25

### SELGER

Yama Haidari

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 185, bruksnummer 57, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 172 i Storfjellet Borettslag med orgnr.: 948771586 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav D.

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 56.203 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten til Ravnkroken 6A er pent opparbeidet og har et velholdt preg som bidrar til helhetsinntrykket av eiendommen. Utearealene består av asfalterte gangveier, plenpartier og variert beplantning som gir et grønt og trivelig bomiljø. I tillegg finnes det felles sittegrupper og lekeplasser som gjør området godt tilrettelagt for både barn og voksne. Bakgården fremstår som en stille og skjermet oase med gode solforhold og hyggelige oppholdsplasser. Den flate tomten gir enkel adkomst til bygget fra gateplan, noe som gjør den tilgjengelig for alle

brukergrupper. Området er godt vedlikeholdt, og bebyggelsen rundt gir en lun og trygg atmosfære, samtidig som det skapes et klart avgrenset tunmiljø. Eiendommen er en del av et etablert boligområde med felles tomteareal som deles mellom flere boenheter i et borettslag. Dette gir en god balanse mellom privatliv og fellesskap, og bidrar til et trygt og sosialt bomiljø.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 23.04.2025. utført av Christian Amundsen.

## BYGGEÅR

1982

## BYGGEMÅTE

Byggemåte:

Byggets hovedkonstruksjon er basert på bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong, som er en vanlig konstruksjonsoppbygning for boligblokker fra denne perioden. Fasadeuttrykket preges av lyse platekledde fasader, horisontale balkongbånd og markerte balkongskiller.

Etasjeskille:

Etasjeskillere mellom leilighetene er i armert betong.

Vinduer:

Vinduer består av malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, samt enkelte nyere trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og i henhold til merking i dørkarmen har den en klassifisering på B30 for brannmotstand og

35 dB for lydisolasjon. Boligen har i tillegg to balkongdører i tre med tolags glass, produsert i 2006.

Innvendige dører:

Leiligheten har innvendige malte fyllingsdører og finérdører med varierende alder og bruksslitasje.

Balkong:

Fra kjøkkenet er det adgang til en nordvendt balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>. Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda på ca. 12 m<sup>2</sup>, med tilhørende sportsbod på ca. 2,30 m<sup>2</sup>. Balkongen er utført i betongkonstruksjon med treheller på dekke, rekkverk i stål med frosted glass og topprekke i tre. Verandaen har flislagt betongdekke, og rekkverket er utført som en kombinert blomsterkasse og rekkverkskonstruksjon i betong.

Tekniske installasjoner:

Vannrør: Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med enkelte senere forgreninger i plast fra 2018.

Stoppekran og vannmåler er plassert på badet, med adgang via inspeksjonsluke i susternekassen samt bak oppvaskmaskin.

Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med forgreninger fra 2018. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Ventilasjon: Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduer og vegg.

Varmtvann: Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på våtrom.

Elektrisk anlegg: Leilighetens sikringsskap er plassert i korridor og er utstyrt med automatsikringer.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Store eller alvorlige avvik:

-Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker. Det er registrert omfattende bom i flislagte dekker i entré og på kjøkken. Det er i tillegg påvist sprekker i fuger og flere løse fliser.

Konsekvens/tiltak: Overflater med slitasje, bom og løse fliser bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og hindre videre skadeutvikling. Bom og løse fliser medfører økt risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og redusert brukskomfort.

Kostnadsestimat: 20 000-100 000

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: -Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjenten måleavvik. - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Skjevheter i gulv kan medføre problemer med innredning, dører og bruk, samt økt risiko for oppsprekking i gulvbelegg og knirk. Det anbefales å vurdere utbedring ved eventuell oppussing eller renovering, da slike tiltak ofte ikke er økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak. Kostnadsestimatet i rapporten omfatter kun anbefalte ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

-Våtrom > 3.etasje > Bad 1 > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluket på badet er plassert i bakkant av dusjkabinettet, som har en størrelse og plassering som gjør det umulig å flytte på uten demontering. Dette hindret inspeksjon av sluket. Badet ble renoverert samtidig med det andre baderommet i boligen, hvor sluket ble inspisert og vurdert å være fra byggeåret. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold på gulvet og utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Videre er det påvist bom i gulvfliser som omfatter mellom 70-100 % av flisflaten, noe som indikerer dårlig vedheft. I tillegg mangler det dreneringsspalte i den innebygde susternekassen. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i påviste avvik, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, etablering av nytt tettesjikt/membran og utbedring av fallforhold på gulvet samt høydeforskjell ved dørterskel. Bom i gulvfliser bør utbedres for å sikre tilstrekkelig vedheft og redusere risiko for vanninntrengning. Det bør etableres dreneringsspalte i susternekassen for å hindre fuktskader ved eventuell lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000-500 000

-Våtrom > 3.etasje > Bad 2 > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert bom i enkelte fliser. Sluket er fra byggeåret og har begynnende korrosjon. Kontrollen viser at det ble påført smøremembran i forbindelse med oppussing i 2018. Det er imidlertid påvist utettheter i tettesjiktet, hvor membranen stedvis har gått i oppløsning og ikke fremstår utført i samsvar med forskriftsmessige krav eller anerkjent utførelsespraksis. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet bør totalrenoveres for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner, samt mulig utvikling av sopp og mugg. Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000-500 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Karmene bør overflatebehandles og sprekker utbedres for å hindre ytterligere værslitasje og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader. Manglende utbedring kan føre til forringet funksjon og forkortet levetid på dørene.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: På verandaen er det registrert manglende vedlikehold av trevirket på sportsboden, samt forekomst av bom og løse fliser i dekke. På balkongen er det påvist tørkesprekker i topprekken av tre.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av trevirket på sportsboden for å hindre videre forringelse og råteutvikling. Bom og løse fliser på verandaen bør utbedres for å unngå vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på dekket. Tørkesprekker i topprekken på balkongen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot værpåkjenninger og opprettholde sikkerheten.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en vurdering av avløpsrørene av kvalifisert fagperson, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist ufagmessig utførelse.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og skjulte skader i konstruksjonen, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

-Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er avdekket skader i benkeplate, samt hakk, merker og bruksslitasje på enkelte skapfronter/skaptopoverflater.

- Arbeider knyttet til VVS-installasjoner har ikke en fagmessig utførelse.

- Under kjøkkeninnredningen ved vask er det registrert provisorisk tetting med gaffatape rundt avløpsrør.

Utførelsen fremstår ikke fagmessig og gir usikkerhet knyttet til tetthet, varighet og funksjon over tid.

- Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktføler. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med

fuktføler ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner,

og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftinger av vanneller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres skader på benkeplate og skapfronter for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje. VVS-installasjoner og provisorisk tetting med gaffatape bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer, fuktskader og fremtidige feil. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler for å ivareta krav til sikkerhet og redusere risiko for brann- og vannskader.

- Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer i boligen. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

#### - Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

\*Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak: Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje. Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres eller vurderes for utskifting for å hindre fuktskader og redusert isolasjonsevne. Eldre vinduer har økt risiko for varmetap og fremtidige skader, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting for å opprettholde god energieffektivitet og innemiljø. I borettslag er det andelseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet.

Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### -Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: - Enkelte dører tar i karmen ved lukking. - Enkelte dører har tydelige tegn på høy slitasje og stedvise skader.

Konsekvens/tiltak: Justering av dører som tar i karmen bør utføres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og dørbblad. Lokal utbedring eller utskifting av dører med høy slitasje og skader bør vurderes for å opprettholde estetikk og funksjonalitet, samt unngå økte vedlikeholdskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### - Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: - Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledningene. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene. - Det er observert irr på kobberørene. Irring oppstår når kobber

korroderer, sees som et grønt belegg på rørene. - Det er observert omfattende kondensering på vannrørene, med vannansamling i skap under oppvaskum på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at vannledningene gjennomgås og utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og fremtidige skader. Ufagmessig utførelse og alder på rørene medfører økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og plutselige vannskader. Irr på kobberørene indikerer pågående korrosjon, som kan føre til lekkasjer

og skader på omkringliggende konstruksjoner. Omfattende kondensering og vannansamling i skap kan gi fuktskader og muggvekst, og bør utbedres for å unngå ytterligere skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Vurdering av avvik:

· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven 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.

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.

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Modernisering i borettslaget:

2024

- Gavlvegger på blokkverandaene ble byttet av vaktmester.
- Sluttarbeider rundt bytte av rør i rekkehusene.
- Varmekabel rundt sluk på blokktak.
- Utbedring av defekte lekeapparater.
- Bytte av en dør til garasjeanlegg
- Utbedringer av rådeskader i boder.

2023

- Alle radiatorer i rekkehusene har blitt byttet av Hafslund Celsio.
- Alle vannledninger fra fjernvarmekum til borettslagets grensesnitt har blitt byttet av Hafslund Celsio.
- Rekkehusene har fått installert nye varmemålere for overføring til Hafslund Celsio.
- Alle fjernvarmeledninger til radiatorer i rekkehuset er byttet av borettslaget.
- Det er byttet enkelte verandadører i blokk og rekkehus, i tillegg til en rømningsdør til garasjene og en inngangsdør til leilighet i blokk.
- Installert varmekabel i avløp fra blokktak.
- Byttet diverse kledning.
- Løpende vedlikehold utført av vaktmester.

2022

- Garasjedekke mellom Garasje 4 øvre og nedre
- Sluk og nedløp på balkong i blokkene.
- Byttet EI-skap i garasje 60 og 64 grunnet kortslutning
- Byttet enkelte defekte vinduer som ikke kunne vedlikeholdes
- Opparbeidet hulkeil i alle garasjene som beskytter mot saltskader
- Reparert luftelyr som ble tatt av vinden.

2021

- Utbedret skade i to leiligheter i 6A grunnet vannskader fra defekt sluk på veranda (ikke forsikringsdekning)
- Radontettet rørgjennomføringer i rekkehus
- Installert felles brannvarslingssystem.
- Fjernet gamle EI-skap som ikke er i bruk
- Installert nye hovedtavler i blokkene
- Opparbeidet nye lyspunkter
- Oppgradert lekeplassene med ny sand og kattenetting, samt byttet fugleredehuske
- Byttet himlinger i garasjene i blokkene
- Utbedret råteskader på rekkehus og blokker
- Satt opp nye orienterings og nummerskilt
- Skiftet enkelte vinduer i rekkehus
- Drenert rundt 28A grunnet sviktende drenering. Drenert rundt 8A grunnet sviktende drenering. Drenert noe i 70D grunnet sviktende drenering

2020:

- Byttet lysarmatur i resterende garasjer.
- Byttet lysarmatur i alle fellesboder i blokkene
- Byttet lysarmatur i 3 oppganger i blokkene
- Byttet ventiler og termostater på konvektorer i blokkene.
- Fullført installasjon av digitale ISTA målere i blokkene.
- Installert anlegg for lastbasert lading av biler i garasjene
- Lagt ny drenering av sokkeletasje i 28A i forbindelse med lekkasje.
- Lagt dreneringsrenne utenfor innkjørsel til alle garasjer.

2019

- Bytte av konvektorer(radiatorer) og fordelingsstokk i alle rekkehusenhetene.
- Installert nytt målesystem for fjernvarme i rekkehus og blokker.
- Byttet lys i en garasje
- Reparasjon/bytte av ytterdør i en av blokkoppgangene.
- Bytte av verandadør i ett rekkehus.
- Bytte av knust vindu
- Bytte av en gavlvegg i rekkehus.
- Bytte av defekt garasjeport

2018

- Bytte av porttelefoni i blokkene
- Fiber og fiberkontakter inn til den enkelte beboer.
- Bytte av strømkabel til utebelysning mellom 60 og 58
- Diverse elektrisk arbeid i blokkene.
- Nødlis i blokker og garasjer er byttet.

2017

- Alle interne stikkveier er asfaltert og nye todelte fartsdumper er opparbeidet.
- Fiber er lagt inn til gavlvegger rekkehus og kjeller i blokkene.
- Utbedring og bytte av flere radiatorer (konvektorer) som har hatt lekkasje.
- Flere vinduer i rekkehus som har 1.etg og u.etg i skrent er byttet grunnet behov for ekstra rømningsvei.
- Opparbeidelse av ny drenering av RK 58 a-c
- Bytte av enkelte vinduer og verandadører i blokkene.
- Bytte av flere stoppekraner og reparasjon av felles utevann i rekkehus
- Bytte av to garasjeporter.

2016

- Hafslund har byttet sekundærnettet til alle rekkehusene.
- Utbedring av følgeskader grunnet lekkasjer i to rekkehus.
- Reparert og byttet enkelte radiatorer.
- Byttet enkelte vinduer i blokkene.
- Lagt ned trekkerør til fremtidig fiber.
- Malt postkassestativene.

2015

- Bytte av flere dører og vinduer
- Utbedre nedløp på utsatte rekkehus for å forhindre regnvann i å trenge inn.
- Nye benker
- Trefelling
- Diverse vedlikehold av radiatorer
- Bytte av lysarmatur i to blokker
- Ferdigstille bytte av lysarmatur på gangvei
- Bytte postkasser rekkehus

2014

- Bytte av lysarmatur i en blokk
- Bytte av lysarmatur på gangveier
- Bytte av slokkeapparater og brannvarslere
- Bytte av dører i rekkehus
- Bytte av enkelte dører i garasje
- Etablere strømskap ved gamle barneparken
- Etablere fartsdumper
- Asfaltert vei ned til kirken

2013

- Malt all bygningsmasse.
- Byttet avtrekksvifter i blokkene.
- Justert og kontrollert ventiler i blokkleilighetene.
- Utbedret luftelyrer på rekkehusene.
- Sluttført rehabilitering av lekeplassene.
- Byttet noen ytterdører i rekkehusene.

For ytterligere informasjon og tidligere moderniseringer, se Årsberetningen for 2025

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og området rundt er regulert til bolig, friområde, offentlig bygning, trafikkområde m.m.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-5246 - Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ravnkroken 2 mfl./Holmlia - 2025-02-26.

Pågående byggesaker i området:

202606068 - Ravnkroken 6 A - rehabilitering av bad - H0203. Siste dok. 12.06.2026

202504056 - Ravnåsveien 36F - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Siste dok. 03.10.2025

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

#### **OPPVARMING**

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg, med oppvarming via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på begge bad.

Det er individuell avregning av varme og varmtvann. Dette utføres av Ista pr. 01.07.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

TV- og bredbåndstjenester er inkludert i felleskostnadene.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt tilhørende bod.

Gjesteparkeringsplassene er reservert for borettslagets gjester.

Borettslaget har i tillegg noen plasser som leies ut etter ventelister.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Hallagerbakken barnehage (1-5 år) - 3 min

Hallagerstua barnehage (1-5 år) - 8 min

Fjeldlund barnehage (1-5 år) - 7 min

#### **SKOLEKRETS**

Lusetjern skole (1-7 kl.) - 8 min

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) - 10 min

Toppåsen skole (1-7 kl.) - 12 min

Holmlia skole (8-10 kl.) - 6 min

Hauketo skole (8-10 kl.) - 6 min med bil

Bjørnholt videregående skole - 7 min med bil

Lambertseter videregående skole - 14 min med bil

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Ravnkroken (1 min gange)

- Buss linje 77 (ca. 100 meter)

Holmlia stasjon (7 min gange)

- Tog: Linje L2, L2x (ca. 500 meter)

Ljabru (6 min med transport)

- Trikk: Linje 13, 19 (ca. 2,7 km)

Mortensrud (9 min med transport)

- T-bane: Linje 2, 3 (ca. 4,3 km)

Oslo S (19 min med transport)

- Totalt dekning av 24 ulike linjer innen en radius på 11,1 km

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for boligblokk fra 1984.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer overens med dagens planløsning.

#### **RADONMÅLING**

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

#### **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: entré, spisestue, stue, kjøkken med egen vaskesone, to bad og tre soverom. Fra kjøkkenet er det utgang til en nordvendt balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>, og fra stuen er det adgang til en

sydvendt veranda på ca. 12 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra felles gangareal i samme etasje, samt en sportsbod på 2,30 m<sup>2</sup> med adkomst fra verandaen, samt tilgang til bruk av borrettslagets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen

## STANDARD

### ENTRÉ

Romslig og innbydende entré som gir deg et moderne førsteintrykk av boligen. Her har du god plass til oppbevaring av ulike klesartikler. Dørcalling er montert.

### STUE

Lys og romslig stue med gode innredningsmuligheter. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-løsning og annet ønsket interiør. Fra stuen har du direkte tilgang til en herlig balkong på ca. 12 m som fungerer som en fin forlengelse av stuen.

### VERANDA

Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda på ca. 12 m<sup>2</sup>, som byr på gode solforhold og hyggelig uteplass med plass til utebøbler, grill, beplantning og annet ønsket interiør. Verandaen har et flislagt betongdekke, med stedvis trefliser lagt oppå for et lunere uttrykk. Rekkverket består dels av stål og frostet glass med topprekke i tre, samt en integrert blomsterkasse som gir et dekorativt preg. Rekkverkets høyde er målt til ca. 100 cm. Fra verandaen er det også adkomst til en tilhørende sportsbod på ca. 2,3 m<sup>2</sup>. Boden er oppført i bindingsverk med liggende trekledning og har enkel tredør.

### KJØKKEN

Kjøkkenet fra 2018 fremstår som moderne og velutformet, med åpen løsning mot spiseplassen. Innredningen består av glatte, høyglans hvite fronter med integrerte håndtak, overskap og høyskap som gir god lagringsplass. Benkeplater i mørk laminat gir en kontrastfylt og stilren effekt, og mellom benk og overskap er det montert mosaikkfliser i moderne utførelse. Gulvet i kjøkken og spiseområde er belagt med mørke, høyglansede fliser som bidrar til et helhetlig og eksklusivt preg. Veggene er malt i lyse nyanser, og en kontrastvegg i mørk farge ved spiseplassen tilfører karakter. Det er montert integrert stekeovn og platetopp med ventilator, samt oppvaskmaskin. Kjøleskap er plassert i nisje som frittstående enhet. I forlengelsen av kjøkkenet finnes en praktisk vaskesone med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, en løsning som frigjør plass og gir økt funksjonalitet. Spiseplassen er plassert ved store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utgang til balkong. Langs veggen er det montert lavt vitrineskap med frostede glassdører for praktisk oppbevaring.

### BALKONG

Fra kjøkkenet har du utgang til en herlig nordvendt balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>. Her har du plass til å innrede med utemøbler, grill, grønn beplantning, samt annet ønsket interiør.

### BAD I

Badet har adkomst fra entré og fremstår som moderne med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter og helstøpt servant. Servanten er utstyrt med ettgreps blandeblender i kromutførelse, og over innredningen er det montert et speilskap med integrert belysning. I en egen nisje er det installert dusjkabinett med herdet glass og tilhørende dusjarmatur. Badet har også vegghengt toalett med innebygd susterne. Belysningen består av veggmontert lampe, og det er elektriske varmekabler i gulvet for økt komfort. Ventilasjon skjer via mekanisk anlegg tilknyttet bygget. Overflateoppussing ble utført i 2018. Det ble da ikke gjort utskiftning av sluk eller vannrør, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

### BAD II

Badet har adkomst fra både kjøkken og soverom. Rommet er innredet med flislagte gulv og vegger, og det er

installert elektriske varmekabler i gulvet. Belysningen består av downlights montert i himlingen. Innredningen inkluderer en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter og en helstøpt servant med integrert vask. Servanten er utstyrt med ettgrep blandebatteri i kromutførelse. Over servanten er det montert et speilskap. I hjørnet av rommet er det plassert et buet dusjkabinett med herdet glass og tilhørende dusjarmatur. Toalettet er vegghengt med innebygget susterne. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Badet ble overflateoppusset i 2018. Det ble ikke foretatt utskifting av sluk eller vannrør i forbindelse med oppgraderingen, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

#### HOVEDSOVEROM

Romslig og luftig soverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og god plass til oppbevaring av klesartikler i garderobe. Soverommets vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

#### SOVEROM II

Leilighetens andre soverom er også av god størrelse. Her har du plass til å innrede med seng, tilhørende nattbord og god plass til oppbevaring av klesartikler i garderobeskap. Soverommets vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

#### SOVEROM III

Soverom som passer godt som barnerom, gjesterom og kontor. Her har du plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord, samt garderobe for oppbevaring av klesartikler.

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Fliser på gulv i entré og kjøkken, samt laminat, vinyl og trestavs parkett i øvrige rom.

Vegger: Veggene har malt strietapet, på underlag av betong og gips

Himling: Himlingene er utført med malte betongdekker.

Det ble gjennomført en oppgradering og modernisering av overflatene i 2018.

#### HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

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 salgssoppgaven, 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgssoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 102 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 106 m<sup>2</sup>  
TBA: 21 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Entré, 3 Soverom, Bad 1, Bad 2, Kjøkken, Stue  
BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod m/tilkomst fra fellesareal, Sportsbod m/tilkomst fra terrasse

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 12 m<sup>2</sup> Nordvendt balkong Sydvendt veranda

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra felles gangareal i samme etasje, samt en sportsbod på ca. 2,30 m<sup>2</sup> med adkomst fra verandaen. I tillegg disponerer andelen én parkeringsplass i felles garasjeanlegg med tilhørende bod. Parkeringsplassen og boden i garasjeanlegget ble ikke inspisert av undertegnede på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 4 800 000,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 5 883,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Felleskostnadene inkluderer a-konto varmtvann og fyring, TV/bredbånd (grunnpakke), felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, driftskostnader, honorarer, mm.

Herav:

Felleskostnader: kr. 4 134,-

A konto oppvarming: kr. 1 213,-

Kabel-tv / kollektiv bredbånd kr. 536,-

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 116 276,- som primærbolig for 2023

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 4 465 105,- som sekundærbolig for 2023

##### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

##### **OMKOSTNINGER**

4 800 000 Prisantydning

-----

164 679 Andel av fellesgjeld

-----  
4 964 679 Pris inkl. fellesgjeld  
-----

Omkostninger

7 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)  
8 112 Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett  
545 Tinglysning pantedokument  
545 Tinglysning skjøte

-----  
9 202 Omkostninger totalt  
17 102 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)  
19 902 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)  
-----

4 973 881 Totalpris. inkl. omkostninger  
4 981 781 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)  
4 984 581 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)  
-----

Andel fellesgjeld kr. 166 000,00,- skal ikke betales inn ved overtakelse, men følger boligen ved salg.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.
- Det er pliktig medlemskap i borettslaget

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

301/185/57:

29.01.1982 - Dokumentnr: 2644 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:58

Med flere bestemmelser

29.09.1982 - Dokumentnr: 26168 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.09.1982 - Dokumentnr: 26169 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.09.1982 - Dokumentnr: 26170 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43051 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

29.01.1982 - Dokumentnr: 2643 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

23.05.1991 - Dokumentnr: 25262 - Målebrev

29.01.1982 - Dokumentnr: 2644 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

#### **GRUNNBOKSDATO**

14.04.2025

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Tryg Forsikring

#### **POLISENUMMER**

6658953

#### **OM BORETTSLAGET**

Nøkler/skilt: Nøkler og portåpnere til garasjeport kan kjøpes hos styret. Nøkkelrekvisisjon til systemnøkler for blokkene fås ved henvendelse til OBOS

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

Boligselskapets hjemmeside: [www.storfjellet.no](http://www.storfjellet.no).

Borettslagets vaktmester Roy Greåker har også blitt fast ansatt i løpet av perioden. I tillegg bidrar Leif Ritter og Svein Erik Frøne med nødvendig beredskap og kompetanse. Styret har inngått egne avtaler med disse, hvor de lønnes etter vaktmestertariff de gangene de feier og brøyter.

Opplysninger fra årsmøtet 2026: Generalforsamlingen vedtok at styret skal følge opp arbeidet med å utarbeide en plan for eventuell utbygging i tråd med reguleringsplanen fra 2025. Det skal etableres en arbeidsgruppe som skal utarbeide beslutningsgrunnlag, og styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling innen 15. oktober 2026 for behandling av videre rammer og prosess for en eventuell utbygging.

Styret har ifølge årsberetningen for 2025 hatt stort fokus på ny vedlikeholdsplan. Dette er viktig både for å sikre riktige prioriteringer i årene som kommer, og for å ha et bedre faglig grunnlag når det kommer til tilbakemeldinger og merknader som oppstår i forbindelse med salg av boliger. Når vedlikeholdsplanen foreligger, vil denne danne et viktig grunnlag for videre prioriteringer og økonomiske vurderinger.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 161 183,- pr. 24.06.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Borettslaget har tre lån i OBOS banken med følgende vilkår per 24.06.2026:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207807176

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo 11 233 391,00

Innfrielsesdato: 30.08.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207976768  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,44%  
Restsaldo 14 013 196,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2051  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208310844  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,44%  
Restsaldo 7 387 577,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2055  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 35 480,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Årsresultat for 2025: overskudd (384 009,-)

#### **SIKRINGSFOND**

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.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS BBL

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

#### **GEBYR FORKJØPSRETT**

8212

#### **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har

kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Hvert enkelt salg skal meldes skriftlig inn til borettslaget/forretningsfører.

#### **DYREHOLD**

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

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er ikke tillatt å riste tøy og sengeklær ut av vindu, utover terrassekanten eller verandaen. Ei heller tillatt å luften eller riste sengeklær eller tepper ut av vinduer. Vekster i balkongkasser skal ikke være høyere enn boenhetens tak.

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignende for å unngå at felles sluk tettes. Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Husholdningssøppel skal ikke oppbevares på terrassene. Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

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

Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av motorvogn med tilbehør. Det er IKKE tillatt å lade el-biler eller ladbar hybridbil på borettslagets fellesanlegg. For lading av elbil må den enkelte andelshaver oppføre ett ladepunkt med måler og dekke kostnadene ved elbilhold.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere. Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer (bruk pose!), og for at lagets områder ikke grises til. Hunder og katter skal holdes borte fra lekeplasser for barn, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året. Ved anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold".

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret.

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

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

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

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

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og borettslagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

#### LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivning.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.06.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS  
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

#### MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF  
Epost: kateryna@notar.no  
Mobil: 985 47 854

#### MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.40% av kjøpesum	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr. 18 000,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 1500)	kr. 0,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke (STOR finn-annonse inkl. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg)	kr. 19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### VIKTIG INFORMASJON

##### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se

produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine

forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport, datert 04.06.2025  
Egenerklæringsskjema, datert 25.05.2025  
Boliginformasjon, datert 27.05.2025  
Årsberetning  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energijattest  
Nabolagsprofil  
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022  
Tilbørliste  
Help Boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

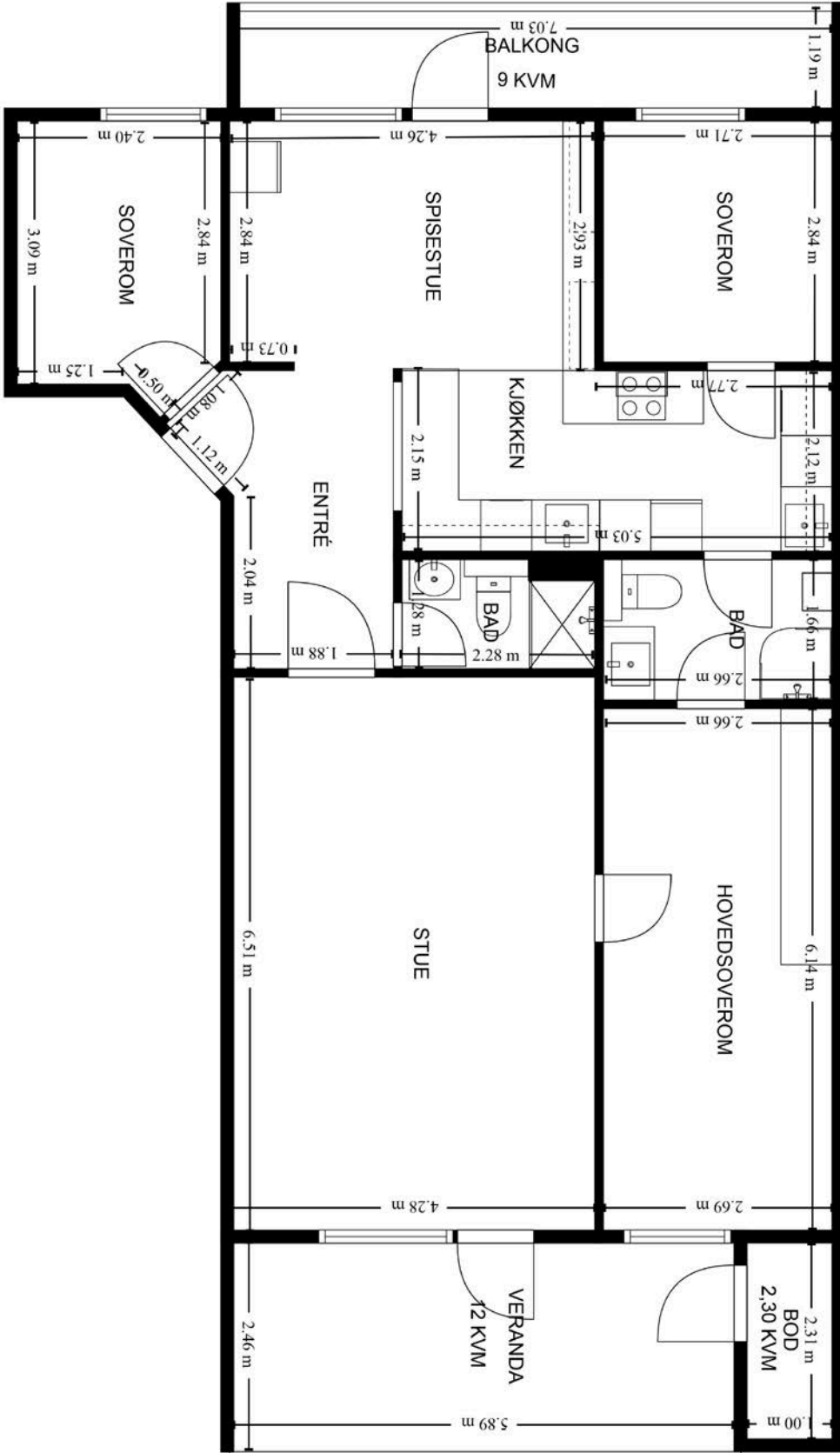
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



RAVNKRØKEN 6 A 1254 OSLO  
3. ETASJE  
BRAJ: 102 KVM



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## RAVNKROKEN 6A

Tilstandsrapport, datert 04.06.2025

Egenerklærings skjema, datert 25.05.2025

Boliginformasjon, datert 27.05.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ravnkroken 6 A, 1254 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 185, bnr. 57

 Andelsnummer 172

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.06.2026

Rapportdato: 29.06.2026

Oppdragsnr.: 21049-1914

Eiendomsverdi ref nr: EG1874

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen  
Uavhengig Takstingeniør  
christian@amundsentaksering.no  
957 25 844



# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1982.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har et samlet bruksareal på 106 m<sup>2</sup>, hvorav 102 m<sup>2</sup> er internt bruksareal (BRA-i). Leiligheten har utgang til nordvendt balkong fra kjøkken og sydvendt veranda fra stue, med tilhørende sportsbod.

Planløsningen består av entré, gang, stue, kjøkken/spiseplass, to bad, tre soverom og innvendige bod-/oppbevaringsarealer. Leiligheten fremstår som en romslig bolig med flere oppgraderinger fra 2018, herunder kjøkken, innvendige overflater og overflateoppussede våtrom. Det er samtidig registrert flere vesentlige avvik som tilsier behov for videre undersøkelser, vedlikehold og bygningsmessige/tekniske oppgraderinger.

Vinduer består av malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, samt enkelte nyere trevinduer med 2-lags glass. Det er registrert slitasje, sprekker i trevirke og enkelte vinduer som er vanskelige å åpne og lukke. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, mens balkongdører i tre med 2-lags glass er produsert i 2006. Det er registrert værslitasje og sprekker i trevirke ved dørkarmen. Balkongen er utført i betongkonstruksjon med treheller på dekke, rekkverk i stål med frosted glass og topprekke i tre. Verandaen har flislagt betongdekke og rekkverk utført som kombinert blomsterkasse og rekkverkskonstruksjon i betong. Det er registrert manglende vedlikehold av trevirke på sportsboden, bom og løse fliser i dekke samt tørkesprekker i topprekke av tre.

Innvendige overflater består av fliser på gulv i entré og kjøkken, samt laminat, vinyl og trestavs parkett i øvrige rom. Veggene har malt strietapet på underlag av betong og gips, og himlingene er utført med malte betongdekker. Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvise hakk og merker. Det er registrert omfattende bom i flislagte dekker i entré og kjøkken, samt sprekker i fuger og flere løse fliser. Det er også målt skjevheter i gulv/etasjeskille, herunder høydeforskjell over 30 mm gjennom rom. Innvendige dører har varierende alder og bruksslitasje, og enkelte dører tar i karm ved lukking.

Leiligheten har to bad som begge ble overflateoppusset i 2018. Sluk og tettesjikt ble ikke fornyet i forbindelse med oppussingen. Bad 1 har adkomst fra entré og er innredet med flislagte gulv og vegger, varmekabler, servantseksjon, dusjkabinett og vegghengt toalett med innebygget systerne. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av dusjkabinettets plassering. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold, utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel, omfattende bom i gulvfliser og manglende dreneringsspalte i innebygget systernekasse. Bad 2 har adkomst fra både kjøkken og soverom, og er tilsvarende innredet med flislagte overflater, varmekabler, servantseksjon, dusjkabinett og vegghengt toalett. Her er det registrert bom i enkelte fliser, sluk fra byggeåret med begynnende korrosjon og påviste utettheter/oppløsning i tettesjikt. Begge våtrom er vurdert med samlet TG3, og det må påregnes full oppgradering av

tettesjikt/membran og øvrige våtromstekniske forhold for at rommene skal ha tett våtsone og tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og fremstår med åpen og romslig utforming med kjøkken, grovkjøkken og spiseplass i én samlet sone. Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, mørk laminatbenkeplate, nedfelt oppvaskkum, mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap, integrerte hvitevarer og avsatt plass til oppvaskmaskin. Det er registrert skader i benkeplate, hakk, merker og bruksslitasje på enkelte skapfronter/skapoverflater. Videre er det påvist ufagmessig utførelse ved VVS-installasjoner, herunder provisorisk tetting med gaffatape rundt avløpsrør. Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktfølger. Kjøkkenet har kullfilterventilator, men det er ikke etablert forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen.

De tekniske installasjonene består blant annet av vannrør i kobber fra byggeåret, med enkelte senere forgreninger i plast fra 2018. Stoppekran og vannmåler er plassert på bad, med adkomst via inspeksjonsluke i systernekasse og bak oppvaskmaskin. Det er registrert ufagmessig utførelse av vannledninger, irr på kobberrør, alder på røranlegg og omfattende kondensering på vannrør med vannansamling i skap under kjøkkenvask. Avløpsrør er i plast fra byggeåret med forgreninger fra 2018, og det er registrert ufagmessig utførelse samt alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, med tilluft via ventiler integrert i vinduer og vegg. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet sentralvarme, samt elektriske varmekabler på våtrom. Forbruksvann leveres via byggets sentralfyringsanlegg. Det elektriske anlegget har sikringsskap i korridor med automatsikringer, hovedsikring på 40 ampere og 5 kurser. Det er opplyst om tilleggsarbeider etter 01.01.1999 uten fremlagt samsvarserklæring, og det er registrert flere forhold som tilsier at det bør gjennomføres utvidet el-kontroll av registrert elektroinstallatør.

Lovlighetsmessig fremgår det at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er registrert forhold som åpenbart kan berøre helse, miljø og sikkerhet ved at rekkverk på balkong/veranda er lavere enn dagens krav. Rapporten angir samtidig at det ikke foreligger krav om oppgradering av rekkverkshøyde til dagens forskriftsnivå.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger, våtrom og tekniske installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har særlig nær tilknytning til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig

# Beskrivelse av eiendommen

vedlikehold og eventuelle kostnader anbefales det at man setter seg inn i borettslagets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller, vedtekter og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Generell beskrivelse av bygningsmassen:

Bygget er oppført i 1982 som boligbygg med flere boenheter over flere etasjer. Bygningsmassen fremstår som en tidstypisk boligblokk fra oppføringsperioden, med en langstrakt bygningsform, flatt tak, utkragede/inntrukne balkongpartier og fasader med vertikal platekledning. Bebyggelsen inngår i et etablert borettslagsmiljø med flere boligblokker, interne gang- og adkomstarealer, felles grøntområder og tilhørende fellesfunksjoner.

Byggets hovedkonstruksjon er basert på bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong, som er en vanlig konstruksjonsoppbygning for boligblokker fra denne perioden. Fasadeuttrykket preges av lyse platekledde fasader, horisontale balkongbånd og markerte balkongskiller. Balkongene/verandaene er utført som betongkonstruksjoner med rekkverksløsninger i betong, stål/glass og trebaserte detaljer. Flere balkonger har overdekning, markiser, legger og individuelle overflate-/bruksinstallasjoner, noe som gir fasaden et variert, men helhetlig preg.

Taket er utført som flatt tak, tekket med takbelegg/membran, og har beslag langs gesims samt tekniske gjennomføringer og takoppbygg. Tak, gesims, fasader, balkongkonstruksjoner og øvrige utvendige felles bygningsdeler er ikke særskilt teknisk vurdert i denne rapporten, da slike forhold normalt ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Borettslaget er etablert på felles eiet/opparbeidet tomt med boligblokker, intern adkomst, parkeringsarealer og felles grøntområder. Utearealene består av asfalterte gang- og kjørearealer, plenarealer, beplantning, busker, hekker, trær og opparbeidede gangforbindelser mellom byggene. Terrengt fremstår svakt skrånende/kupert, med tilpassede gangarealer og naturlige overganger mellom bebyggelse, grøntområder og interneveier. Beplantning og opparbeidede uteområder gir eiendommen et etablert og grønt preg.

I tilknytning til bygningsmassen er det etablert felles garasjeanlegg og boder i kjeller/fellesarealer. Felles uteområder, interneveier, grøntanlegg, drenering, støttemurer, leke-/oppholdsarealer, garasjeanlegg, boder, felles tekniske installasjoner, fasader, tak, balkongkonstruksjoner og øvrige felles konstruksjoner omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet følger av borettslagets vedtekter.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, samt enkelte nyere trevinduer med 2-lags glass.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og i henhold til merking i dørkarmen har den en klassifisering på B30 for brannmotstand og 35 dB for lydisolasjon. Boligen har i tillegg to balkongdører i tre med tolags glass, produsert i 2006.

Fra kjøkkenet er det adkomst til en nordvendt balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>. Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda på ca. 12 m<sup>2</sup>, med tilhørende sportsbod på ca. 2,30 m<sup>2</sup>. Balkongen er utført i betongkonstruksjon med treheller på dekke, rekkverk i stål med frostet glass og topprekke i tre. Verandaen har flislagt betongdekke, og rekkverket er utført som en kombinert blomsterkasse og rekkverkskonstruksjon i betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser på gulv i entré og kjøkken, samt laminat, vinyl og trestavs parkett i øvrige rom.
- Vegger: Veggene har malt strietapet, på underlag av betong og gips
- Himling: Himlingene er utført med malte betongdekker.

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot syd på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet.

Leiligheten har innvendige malte fyllingsdører og finérdører med varierende alder og bruksslitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad nummer én har adkomst fra entréen og ble overflateoppusset i 2018. Sluk og tettesjikt ble ikke fornyet i forbindelse med oppussingen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med varmekabler i gulvet som varmekilde. Innredningen består av en hvit, høyglanset servantseksjon med skuffer og blandebatteri, samt speilskap med integrert belysning. I dusjonen er det montert dusjkabinett, og rommet har i tillegg vegghengt toalett med innebygget susterne. Ventilasjon ivaretas via ventil tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

\*Referansenivå er byggeforskrift av byggeåret.

Bad nummer to har adkomst fra både kjøkken og soverom, og ble overflateoppusset i 2018. Sluk ble ikke fornyet i forbindelse med oppussingen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med varmekabler i gulvet som varmekilde. Innredningen består av en hvit, høyglanset servantseksjon med skuffer og blandebatteri, samt speilskap med integrert belysning. I dusjonen er det montert dusjkabinett, og rommet har i tillegg vegghengt toalett med innebygget susterne. Ventilasjon ivaretas via ventil tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

\*Referansenivå er byggeforskrift av byggeåret.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og fremstår med en åpen og romslig utforming, hvor kjøkken, grovkjøkken og spiseplass er samlet i én funksjonell sone.

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, med både overskap og høyskap. Benkeplatene er utført i mørk laminat, som gir en tydelig kontrast til de lyse frontene. I benkeplaten er det montert en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebeholder. Mellom benkeplate og overskap er det montert mosaikkfliser, noe som gir kjøkkenet et moderne uttrykk. Gulvet er belagt med mørke, høyglansede fliser som videreføres i både kjøkken- og spisesonen, og bidrar til et helhetlig og eksklusivt preg. Veggene er malt i lyse farger, med en mørkere kontrastvegg ved spiseplassen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, ventilator samt avsatt plass til oppvaskmaskin.

Spiseplassen er plassert ved store vindusflater med utgang til balkong. Dette gir godt naturlig lysinnfall og en luftig romfølelse. Langs veggene ved spiseplassen er det montert et lavt vitrineskap med frostede glassdører, egnet for oppbevaring av servise og kjøkkenutstyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med enkelte senere forgreninger i plast fra 2018. Stoppekran og vannmåler er plassert på badet, med adkomst via inspeksjonsluker i susternekassen samt bak oppvaskmaskin.

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med forgreninger fra 2018. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduer og vegg.

Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på våtrom.

Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.

Leilighetens sikringsskap er plassert i korridor og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp  
Kurser 5

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el - kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og

kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget Ravnkroken 6, 1254 Oslo, er etablert på en felles eiet/opparbeidet tomt med boligblokker, intern adkomst, parkeringsarealer og felles grøntområder. Tomten fremstår som ryddig og normalt godt opparbeidet, med asfalterte internveier, gangforbindelser og parkeringsplasser i tilknytning til bygningsmassen. Det er etablert felles garasjeanlegg og boder i kjeller. Utearealene består av plenarealer, beplantning, busker, trær og opparbeidede gangstier mellom boligbyggene. Det er etablert felles oppholdsarealer på terreng, herunder leke-/aktivitetsområde og grønne friområder som gir et åpent og luftig preg mellom blokkene. Terrenget fremstår svakt skrånende/kupert med tilpassede gangarealer og interne forbindelser mellom bygg og uteområder. Bygningsmassen har balkonger vendt mot fellesarealer og grøntområder, noe som gir gode lys- og utsynsforhold. Tomten har en kombinasjon av harde flater for adkomst og parkering, samt myke grøntarealer for opphold og rekreasjon. Felles uteområder, internveier, grøntanlegg, drenering, støttemurer, lekeplass, garasjeanlegg, boder og øvrige fellesinstallasjoner omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

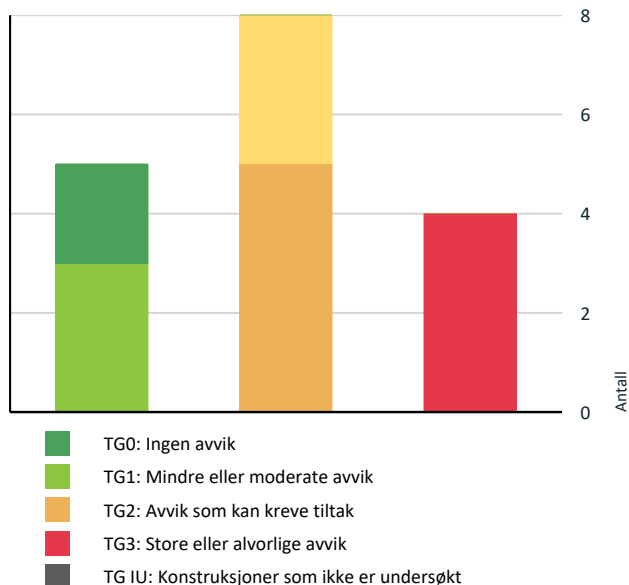
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

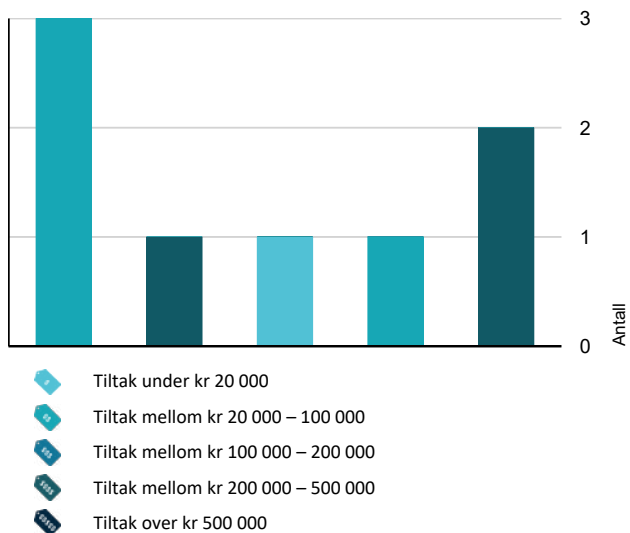
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dersom status for meglerpakke/kommunal informasjon er angitt som «ikke vist», skyldes dette at slik dokumentasjon ikke er fremlagt for takstmannen på vurderingstidspunktet. Dette kan være aktuelt der eier ønsker å forsøke salg utenom det åpne markedet, og hvor megler/advokat kun benyttes til oppgjør. Rapporten bygger da på fremlagte opplysninger/dokumenter og registrerte forhold ved befaringen. Det tas særskilt forbehold om at det kan foreligge opplysninger i kommunale arkiver, offentlige registre, tinglyste forhold eller vedtekter som ikke er innhentet, fremlagt eller vurdert, og som kan ha betydning for eiendommens lovliggheit, bruk, arealer, regulering, pålegg, byggesaker, verdi eller omsettelighet. Kjøper/interessent bør sette seg inn i alle relevante eiendomsopplysninger og eventuelle vedtekter før bindende avtale inngås. Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan dekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten.

Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde. «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."

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
- Det er registrert omfattende bom i flislagte dekker i entré og på kjøkken. Det er i tillegg påvist sprekker i fuger og flere løse fliser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Våtrom > 3.etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)

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

Sluket på badet er plassert i bakkant av dusjkabinettet, som har en størrelse og plassering som gjør det umulig å flytte på uten demontering. Dette hindret inspeksjon av sluket. Badet ble renoveret samtidig med det andre baderommet i boligen, hvor sluket ble inspisert og vurdert å være fra byggeåret. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold på gulvet og utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Videre er det påvist bom i gulvfliser som omfatter mellom 70–100 % av flisflaten, noe som indikerer dårlig vedheft. I tillegg mangler det dreneringsspalte i den innebygde susternekassen. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i påviste avvik, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Våtrom > 3.etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

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

Det er registrert bom i enkelte fliser. Sluket er fra byggeåret og har begynnende korrosjon. Kontrollen viser at det ble påført smøremembran i forbindelse med oppussing i 2018. Det er imidlertid påvist utettheter i tettesjiktet, hvor membranen stedvis har gått i oppløsning og ikke fremstår utført i samsvar med forskriftsmessige krav eller anerkjent utførelsespraksis. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

Det er avvik:

- Karmene i dører er værslitte og det er sprekker i trevirket.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

På verandaen er det registrert manglende vedlikehold av trevirket på sportsboden, samt forekomst av bom og løse fliser i dekke. På balkongen er det påvist tørkesprekker i topprekken av tre.

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

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

## ! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er avdekket skader i benkeplate, samt hakk, merker og bruksslitasje på enkelte skapfronter/skapoverflater.
- Arbeider knyttet til VVS-installasjoner har ikke en fagmessig utførelse.
- Under kjøkkeninnredningen ved vask er det registrert provisorisk tetting med gaffatape rundt avløpsrør. Utførelsen fremstår ikke fagmessig og gir usikkerhet knyttet til tetthet, varighet og funksjon over tid.
- Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktfølter. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølter ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

## ! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

\*Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte dører tar i karmen ved lukking.
- Enkelte dører har tydelige tegn på høy slitasje og stedvise skader.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledningene.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.
- Det er observert irr på kobberørene. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.
- Det er observert omfattende kondensering på vannrørene, med vannansamling i skap under oppvaskkum på kjøkkenet.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1982

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Benyttes til boligformål.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2018	Innvendige overflater	Det ble gjennomført en oppgradering og modernisering av overflatene i 2018.
2018	Kjøkken	
2018	Våtrom	Våtrommene ble overflateoppusset i 2018.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, samt enkelte nyere trevinduer med 2-lags glass.

Nivå av analysen:  
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell inspeksjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

\*Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje. Slitte karmene og sprekker i treverket bør utbedres eller vurderes for utskiftning for å hindre fuktskader og redusert isolasjonsevne. Eldre vinduer har økt risiko for varmetap og fremtidige skader, og det må påregnes vedlikehold eller utskiftning for å opprettholde god energieffektivitet og innemiljø.

I borettslag er det andelseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og i henhold til merking i dørkarmen har den en klassifisering på B30 for brannmotstand og 35 dB for lydisolasjon. Boligen har i tillegg to balkongdører i tre med tolags glass, produsert i 2006.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmene eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
- Karmene i dører er værslitte og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karmene bør overflatebehandles og sprekker utbedres for å hindre ytterligere værslitasje og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader. Manglende utbedring kan føre til forringet funksjon og forkortet levetid på dørene.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fra kjøkkenet er det adkomst til en nordvendt balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>. Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda på ca. 12 m<sup>2</sup>, med tilhørende sportsbod på ca. 2,30 m<sup>2</sup>. Balkongen er utført i betongkonstruksjon med treheller på dekke, rekkverk i stål med frostedt glass og topprekke i tre. Verandaen har flislågt betongdekke, og rekkverket er utført som en kombinert blomsterkasse og rekkverkskonstruksjon i betong.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

På verandaen er det registrert manglende vedlikehold av trevirket på sportsboden, samt forekomst av bom og løse fliser i dekke. På balkongen er det påvist tørkesprekker i topprekken av tre.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av trevirket på sportsboden for å hindre videre forringelse og råteutvikling. Bom og løse fliser på verandaen bør utbedres for å unngå vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på dekket. Tørkesprekker i topprekken på balkongen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot værpåkjenninger og opprettholde sikkerheten.

## INNVEDIG

### 1 TG 3 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser på gulv i entré og kjøkken, samt laminat, vinyl og trestavs parkett i øvrige rom.
- Vegger: Veggene har malt strietapet, på underlag av betong og gips
- Himling: Himlingene er utført med malte betongdekker.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
  - Det er registrert omfattende bom i flislågte dekker i entré og på kjøkken. Det er i tillegg påvist sprekker i fuger og flere løse fliser.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Overflater med slitasje, bom og løse fliser bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og hindre videre skadeutvikling. Bom og løse fliser medfører økt risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og redusert brukskomfort.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot syd på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
  - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Skjevheter i gulv kan medføre problemer med innredning, dører og bruk, samt økt risiko for oppsprekking i gulvbelegg og knirk. Det anbefales å vurdere utbedring ved eventuell oppussing eller renovering, da slike tiltak ofte ikke er økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak. Kostnadsestimatet i rapporten omfatter kun anbefalte ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### 1 TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Leiligheten har innvendige malte fyllingsdører og finérdører med varierende alder og bruksslitasje.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Enkelte dører tar i karmen ved lukking.
  - Enkelte dører har tydelige tegn på høy slitasje og stedvise skader.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Justering av dører som tar i karmen bør utføres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og dørbblad. Lokal utbedring eller utskifting av dører med høy slitasje og skader bør vurderes for å opprettholde estetikk og funksjonalitet, samt unngå økte vedlikeholdskostnader over tid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 3.ETASJE > BAD 1

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad nummer én har adkomst fra entréen og ble overflateoppusset i 2018. Sluk og tettesjikt ble ikke fornyet i forbindelse med oppussingen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med varmekabler i gulvet som varmekilde. Innredningen består av en hvit, høyglanset servantseksjon med skuffer og blandebeholder, samt speilskap med integrert belysning. I dusjsone er det montert dusjkabinett, og rommet har i tillegg vegghengt toalett med innebygget susterne. Ventilasjon ivaretas via ventil tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

\*Referansenivå er byggeforskrift av byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

Sluket på badet er plassert i bakkant av dusjkabinettet, som har en størrelse og plassering som gjør det umulig å flytte på uten demontering. Dette hindret inspeksjon av sluket. Badet ble renoveret samtidig med det andre baderommet i boligen, hvor sluket ble inspisert og vurdert å være fra byggeåret. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold på gulvet og utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Videre er det påvist bom i gulvfliser som omfatter mellom 70–100 % av flisflaten, noe som indikerer dårlig vedheft. I tillegg mangler det dreneringsspalte i den innebygde susternekassen. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i påviste avvik, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, etablering av nytt tettesjikt/membran og utbedring av fallforhold på gulvet samt høydeforskjell ved dørterskel. Bom i gulvfliser bør utbedres for å sikre tilstrekkelig vedheft og redusere risiko for vanninntrengning. Det bør etableres dreneringsspalte i susternekassen for å hindre fuktskader ved eventuell lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

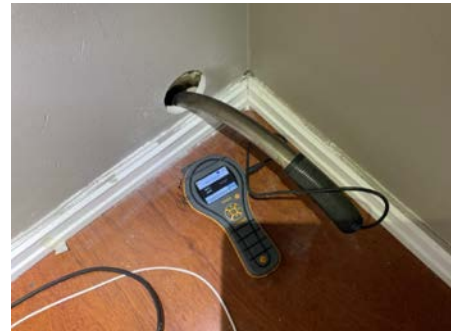


## 3.ETASJE > BAD 1

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



## 3.ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad nummer to har adkomst fra både kjøkken og soverom, og ble overflateoppusset i 2018. Sluk ble ikke fornyet i forbindelse med oppussingen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med varmekabler i gulvet som varmekilde. Innredningen består av en hvit, høyglanset servantseksjon med skuffer og blandebeholder, samt speilskap med integrert belysning. I dusjsone er det montert dusjkabinett, og rommet har i tillegg vegghengt toalett med innebygget susterne. Ventilasjon ivaretas via ventil tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

\*Referansenivå er byggeforskrift av byggeåret.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bom i enkelte fliser. Sluket er fra byggeåret og har begynnende korrosjon. Kontrollen viser at det ble påført smøremembran i forbindelse med oppussing i 2018. Det er imidlertid påvist uttetheter i tettesjiktet, hvor membranen stedvis har gått i oppløsning og ikke fremstår utført i samsvar med forskriftsmessige krav eller anerkjent utførelsespraksis. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner, samt mulig utvikling av sopp og mugg. Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for fremtidige skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og fremstår med en åpen og romslig utforming, hvor kjøkken, grovkjøkken og spiseplass er samlet i én funksjonell sone.

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, med både overskap og høyskap. Benkeplatene er utført i mørk laminat, som gir en tydelig kontrast til de lyse frontene. I benkeplaten er det montert en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det montert mosaikkfliser, noe som gir kjøkkenet et moderne uttrykk. Gulvet er belagt med mørke, høyglansede fliser som videreføres i både kjøkken- og spisesonen, og bidrar til et helhetlig og eksklusivt preg. Veggene er malt i lyse farger, med en mørkere kontrastvegg ved spiseplassen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, ventilator samt avsatt plass til oppvaskmaskin.

Spiseplassen er plassert ved store vindusflater med utgang til balkong. Dette gir godt naturlig lysinnfall og en luftig romfølelse. Langs veggen ved spiseplassen er det montert et lavt vitrineskap med frostede glassdører, egnet for oppbevaring av servise og kjøkkenutstyr.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkkenet er utført i henhold til prinsippene i NS 3600 og baserer seg på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, kjøkkeninnredning, benkeplate samt synlige tilkoblinger for vann og avløp. Det er gjennomført enkel funksjonskontroll av armatur og avløp. Det er ikke foretatt demontering av innredning, benkeplater, sokler eller integrerte hvitevarer. Det er heller ikke utført åpning av konstruksjoner eller kontroll av forhold bak kjøkkeninnredningen. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling, komfyrvakt og øvrige tekniske installasjoner er vurdert visuelt der disse er tilgjengelige. Det er videre kontrollert for forekomst av lekkasjesikring og hvorvidt krav til automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk synes ivaretatt. Eventuelle skjulte avvik eller risikoforhold som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll, kan derfor ikke utelukkes.

**Årstill:** 2018      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er avdekket skader i benkeplate, samt hakk, merker og bruksslitasje på enkelte skapfronter/skapoverflater.
- Arbeider knyttet til VVS-installasjoner har ikke en fagmessig utførelse.
- Under kjøkkeninnredningen ved vask er det registrert provisorisk tetting med gaffatape rundt avløpsrør. Utførelsen fremstår ikke fagmessig og gir usikkerhet knyttet til tetthet, varighet og funksjon over tid.
- Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktføler. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftinger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utbedres skader på benkeplate og skapfronter for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje. VVS-installasjoner og provisorisk tetting med gaffatape bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer, fuktskader og fremtidige feil. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler for å ivareta krav til sikkerhet og redusere risiko for brann- og vannskader.



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter fra 2018.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer i boligen. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med enkelte senere forgreninger i plast fra 2018. Stoppekran og vannmåler er plassert på badet, med adkomst via inspeksjonsluke i susternekassen samt bak oppvaskmaskin.

#### Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelserskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledningene.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.
  - Det er observert irr på kobberrørene. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.
  - Det er observert omfattende kondensering på vannrørene, med vannansamling i skap under oppvaskkum på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vannledningene gjennomgås og utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og fremtidige skader. Ufagmessig utførelse og alder på rørene medfører økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og plutselige vannskader. Irr på kobberrørene indikerer pågående korrosjon, som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner. Omfattende kondensering og vannansamling i skap kan gi fuktskader og muggvekst, og bør utbedres for å unngå ytterligere skade på bygningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med forgreninger fra 2018. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjennomføres en vurdering av avløpsrørene av kvalifisert fagperson, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist ufagmessig utførelse. Konsekvensen av ufagmessig utførelse og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og skjulte skader i konstruksjonen, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduer og vegg.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på våtrom.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmemefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.

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

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

### Beskrivelse

Leilighetens sikringsskap er plassert i korridor og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp

Kurser 5

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygnings sakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygnings sakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

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

# Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1982**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** I tillegg til ovennevnte avvik ble det registrert både jordede og ujordede stikkontakter i samme rom. Det ble også observert flere ledninger tilknyttet stikkontakter som ikke fremstår forsvarlig tilkoblet. Med bakgrunn i påviste avvik, alder og manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert

elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3) hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

## Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m<sup>2</sup>: kr 4.000,-
- 50–100 m<sup>2</sup>: kr 5.500,-
- 100–200 m<sup>2</sup>: kr 6.500,-
- 200–300 m<sup>2</sup>: kr 8.500,-

Over 300 m<sup>2</sup>: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060  
E-post: fredrik@elektro365.no



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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

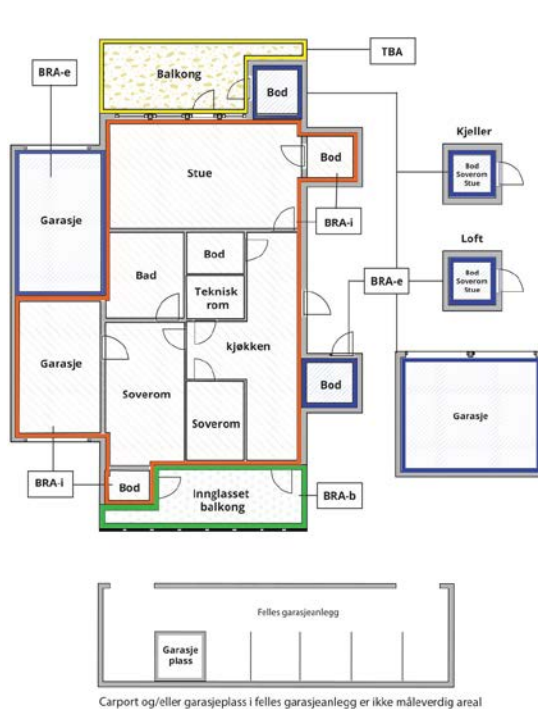
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

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	102	4		106	21
<b>SUM</b>	<b>102</b>	<b>4</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>106</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Entré, 3 soverom, bad 1, bad 2, kjøkken, stue	Bod m/tilkomst fra fellesareal, sportsbod m/tilkomst fra terrasse	

### Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra felles gangareal i samme etasje, samt en sportsbod på ca. 2,30 m<sup>2</sup> med adkomst fra verandaen. I tillegg disponerer andelen én parkeringsplass i felles garasjeanlegg med tilhørende bod. Parkeringsplassen og boden i garasjeanlegget ble ikke inspisert av undertegnede på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det observeres arbeider som ikke er fagmessig utført, samt manglende dokumentasjon.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Ravnkroken 6 A

### Hjemmelshaver

Storfjellet Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STORFJELLET BORETTSLAG	948771586			Haidari Yama

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

172

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ravnkroken 6 på Bjørndal i Oslo. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og småhusbebyggelse, med grønne fellesarealer, gangforbindelser og internveier mellom boligene. Beliggenheten fremstår som rolig og skjermet, samtidig som det er nærhet til daglige servicetilbud, kollektivtransport, skoler, barnehager og rekreasjonsområder. Området har gode muligheter for tur- og friluftsliv, med tilgang til gangstier, grøntdrag og nærliggende friområder. Det er etablert intern adkomst til borettslaget, samt parkeringsmuligheter og felles garasjeanlegg. Eiendommen har en praktisk beliggenhet for både barnefamilier og øvrige beboere som ønsker et boligområde med grønt preg, gode utearealer og tilgang til nødvendige nærtjenester.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Borettslaget Ravnkroken 6, 1254 Oslo, er etablert på en felles eiet/opparbeidet tomt med boligblokker, intern adkomst, parkeringsarealer og felles grøntområder. Tomten fremstår som ryddig og normalt godt opparbeidet, med asfalterte internveier, gangforbindelser og parkeringsplasser i tilknytning til bygningsmassen. Det er etablert felles garasjeanlegg og boder i kjeller. Utearealene består av plenarealer, beplantning, busker, trær og opparbeidede gangstier mellom boligbyggene. Det er etablert felles oppholdsarealer på terreng, herunder leke-/aktivitetsområde og grønne friområder som gir et åpent og luftig preg mellom blokkene. Terrenget fremstår svakt skrånende/kupert med tilpassede gangarealer og interne forbindelser mellom bygg og uteområder. Bygningsmassen har balkonger vendt mot fellesarealer og grøntområder, noe som gir gode lys- og utsynsforhold. Tomten har en kombinasjon av harde flater for adkomst og parkering, samt myke grøntarealer for opphold og rekreasjon. Felles uteområder, internveier, grøntanlegg, drenering, støttemurer, lekeplass, garasjeanlegg, boder og øvrige fellesinstallasjoner omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

### År

1986

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

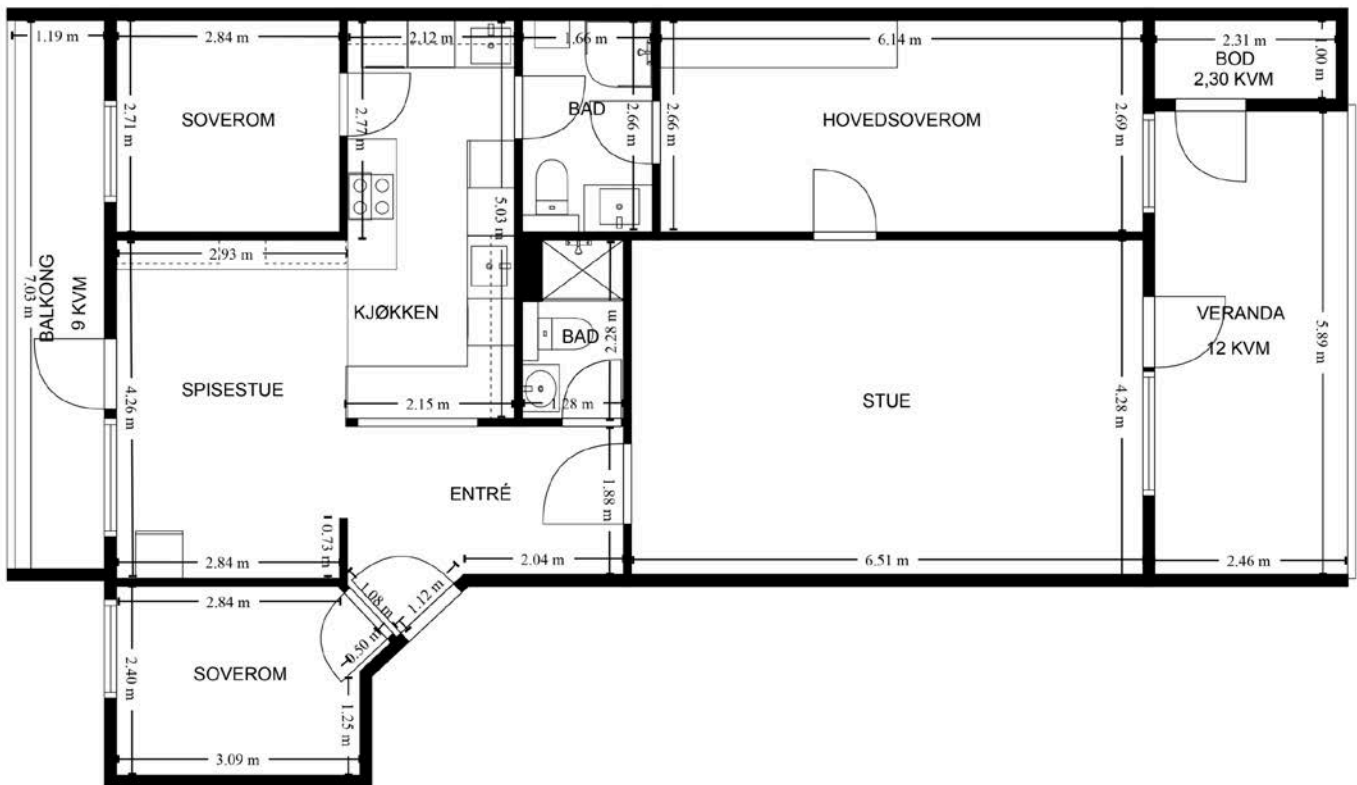
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EG1874>

## 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

RAVNKROKEN 6 A 1254 OSLO  
 3. ETASJE  
 BRA-I: 102 KVM



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0069/25	
Selger 1 navn	
Yama Haidari	
Gateadresse	
Ravnkroken 6A	
Poststed	Postnr
OSLO	1254
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 17-0069/25

Initialer selger: YH

1

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yama Haidari	7baadc7c3f9916951935a9 18450440505404b8e4	28.06.2026 23:42:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0069/25

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

Deres ref.: 17-0069/25 . Vår ref.: 0473-1-3015

Dato: 24.06.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Storfjellet Borettslag  
Organisasjonsnr: 948771586  
Andelseier: Haidari, Yama  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 3015  
Adresse: Ravnkroken 6 A, 1254 OSLO  
Andelsnummer: 172  
Gnr. 185  
Bnr. 57

Borettsinnskudd: Kr. 186 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6658953.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207807176
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	11 233 391,00
Innfrielsesdato:	30.08.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207976768  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,44%  
Restsaldo 14 013 196,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2051  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208310844  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,44%  
Restsaldo 7 387 577,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2055  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 883,44,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 213,00	
Kabel-tv / kollektiv bredbånd	536,25	
Felleskostnader	4 134,19	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 928,-  
Fradragsberettigede kostnader: 9 028,-  
Annen formue: 35 480,-  
Gjeld: 163 170,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98207807176  
Restsaldo: 55 491,85  
Kapitalkostnader: 490,74  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98207976768  
Restsaldo: 69 211,35  
Kapitalkostnader: 418,24  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98208310844  
Restsaldo: 36 480,78  
Kapitalkostnader: 209,09  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161 183,98,-, pr. dags dato.

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

### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: [silje.kyvik.storesund@obos.no](mailto:silje.kyvik.storesund@obos.no) eller telefon: 22 86 75 47.

### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

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

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

### Elektronisk kommunikasjon:

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

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

### Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

#### **Styregodkjenning**

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

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

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

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

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

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

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

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

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

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 473  
STORFJELLET BORETTLAG

## Velkommen til årsmøte i STORFJELLET BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i STORFJELLET BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Kjetil Berglund som møteleder

**Forslag til vedtak**

Kjetil Berglund er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 0473 Storfjellet Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
  - 2. 473 Storfjellet Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 450.000

---

## Tillegg i vedtektenes § 4-2 (3)

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### 1. Saksopplysninger

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

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

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

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

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

### 2. Styrets vurdering

Styret vurderer forslaget som saklig, nødvendig og forholdsmessig.

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

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

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

## Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

## Etablering av arbeidsgruppe og prosess for eventuell utbygging

### Forslag fremmet av:

Johan Fredrik Netland

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Medforslagsstillere er:

-Mounji/Adda (34B)

-Borge/Niklasson (34A)

-Lunde/Törnqvist (30B)

-Tøsse Gjerløw (32C)

-Hetland-Walcott (18A)

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

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

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

### Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styrets alternative forslag til vedtak

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

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

a)

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

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

b)

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

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

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

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

#### Vedlegg

3. Forslag til årsmøtet i Storfjellet borettslag.pdf

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

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

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

#### Vedlegg

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

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

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kandidat 1: Ellen Margrethe Eide Frøne
- 

Sak 11

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

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

# Styrets årsrapport

## Orientering om borettslagets drift

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

## Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

## HMS

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

## Borettslagets økonomi

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

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

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

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

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

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

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

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

**89 542 612 88 754 524**

---

Pantstillelse	22	72 664 600	101 214 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2026  
Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund                      Ketil Edmond Fjeld                      Mailene Danielsen Vikan

Ellen Margrethe Eide Frøne              Jose Santos Delgado              Leif Ritter

Naim Gul Khattak

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

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

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.57

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

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

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

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

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

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

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

OBOS-banken AS

Flytende rente

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

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

OBOS-banken AS

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

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

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS-banken AS

Flytende rente

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

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

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

Borettsinnskudd 1984	-37 929 700
Øket 1998	-184 900

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

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

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -393 631**

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

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

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

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

**KOSTNADER**

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

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

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

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

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

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

**NOTE 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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



Til generalforsamlingen i Storfjellet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 7. mai 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

## Forslag til årsmøtet i Storfjellet borettslag

### Forslaget er sendt inn av :

- Netland (34C)

### Medforslagsstillere er:

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

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

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

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

### Forslag:

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

**0473 Storfjellet Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Kjetil Berglund

Adresse: Ravnkroken 56 C

Navn: Jose Santos Delgado

Adresse: Ravnkroken 4 A

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

Navn: Ellen Margrethe Eide Frøne

Adresse: Ravnkroken 50 C

Navn: Naim Gul Khattak

Adresse: Ravnkroken 8 A

Navn: Mailene Danielsen Vikan

Adresse: Ravnkroken 4 A

Navn: Leif Ritter

Adresse: Ravnkroken 64 B

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Jose Santos Delgado

Adresse: Ravnkroken 4 A

Navn: Ketil Edmond Fjeld

Adresse: Ravnkroken 16 A

Navn: Roger A. Rognaas

Adresse: Ravnkroken 2 A

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

Navn: Kjetil Berglund

Adresse: Ravnkroken 56 C

Navn: Jose Santos Delgado

Adresse: Ravnkroken 4 A

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

Navn: Ellen Frøne

Adresse: Ravnkroken 50 C

**E. Som valgkomité foreslås:**

Ingen kandidater

Dato: 27.04.2026 I valgkomiteen for Storfjellet Borettslag

Caroline Hals og Irena Sahpazidis

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26

Selskapsnummer: 473 Selskapsnavn: STORFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for STORFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948771586

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Holmlia Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 89

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 27

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller Kjetil Berglund som møteleder

Forslag til vedtak:

Kjetil Berglund er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Stein Olav Hohle og Jo Roald Hetland er valgt.

✓ Vedtatt.

## 3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 450.000

✓ Vedtatt.

## 7. Tillegg i vedtektenes § 4-2 (3)

### 1. Saksopplysninger

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

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

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

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

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

### 2. Styrets vurdering

Styret vurderer forslaget som saklig, nødvendig og forholdsmessig.

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

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

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig flertall.

## 8. Etablering av arbeidsgruppe og prosess for eventuell utbygging

Fremmet av: Johan Fredrik Netland

Medforslagsstillere er:

-Mounji/Adda (34B)

-Borge/Niklasson (34A)

-Lunde/Törnqvist (30B)

-Tøsse Gjerløw (32C)

-Hetland-Walcott (18A)

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styrets alternative forslag til vedtak

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


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

Følgende forslag var til avstemning:

#### **Forslag til vedtak 1:**

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


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

 **Ikke vedtatt.**

#### **Forslag til vedtak 2:**


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

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

 Ikke vedtatt.

#### **Forslag til vedtak 3:**

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

 Vedtatt. Styret trakk forslag 2, og la frem alternativt forslag til vedtak. Forslag 3 ble vedtatt med gyldig flertall.

## **9. Valg av tillitsvalgte**

### **Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jose Santos Delgado

Kjetil Berglund trakk sitt kandidatur. Det ble gitt benkeforslag på Mailene Vikan. Ved skriftlig avstemning ble Jose Santos Delgado valgt med flertall som styreleder.

Følgende stilte til valg:

Jose Santos Delgado

Mailene Vikan

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Ketil Edmond Fjeld

Roger A. Rognaas

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Ketil Edmond Fjeld

Roger A. Rognaas

### **Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tove Nossum

Ellen Frøne trakk seg fra sitt verv som styremedlem. Det ble gitt benkeforslag på Tove Nossum for 1 år. Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Tove Nossum

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jose Santos Delgado

Følgende stilte til valg:

Jose Santos Delgado

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Roger Rognaaas

Følgende stilte til valg:

Roger Rognaaas

## 11. Valg av valgkomité

### Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjetil Berglund

Vivian Ekholt-Fotland

Ellen Frøne

Følgende stilte til valg:

Kjetil Berglund

Vivian Ekholt-Fotland

Ellen Frøne

# VEDTEKTER

for Storfjellet Borettslag org nr 94871586

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

#### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder innsetting av vindu, oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mm. - er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(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 rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets 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, radiatorer, radiatorkurs og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

## **7-2 Pålegg om salg**

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

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

## **7-3 Fravikelse**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

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

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

# HUSORDENSREGLER

## for

### Storfjellet Borettslag

Vedtatt 07.08.85

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

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

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

Høytidsdager er 1. og 17.mai.

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

#### **1. Formål**

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

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

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

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

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

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

#### **3. Ro**

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

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

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

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

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

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

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

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

Vekster i balkongkasser skal ikke være høyere enn boenhetens tak.

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

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

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

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

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

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

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

#### **5. Blokkene**

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

Ytterdør og dør til fellesbod skal alltid holdes låst.

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

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

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

Fottøy eller lignende skal ikke hensettes utenfor døren til leiligheten.

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

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

**Fellesbod:**

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

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

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

**Terrasser:**

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

Husholdningssøppel eller annen søppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

**6. Rekkehus**

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

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

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

**7. Felles uteområder**

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

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

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

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

## **8. Sjøppel / Avfall**

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

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

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

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

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

## **9. Kjøring og parkering**

Bommen skal holdes lukket.

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

Unntak:

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

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

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

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

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

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

Gjesteparkeringsplassene er reservert for borettslagets gjester.

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

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

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

Ordensregler for garasjeanlegget:

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

## 10. Bygningsmessige forandringer

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

Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen.

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

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

Regler for parabolantenner:

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

## 11. HMS

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

På grunn av brannfare er følgende forbudt:

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

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

## 12. Dyrehold

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

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

## 13. Andre bestemmelser

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

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

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

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

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

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

## 14. Brudd på husordensreglene

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

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

### ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

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

Oslo,.....

.....  
Andelseier/beboer

.....  
Adresse

.....  
Andelseier/beboer

.....  
Adresse

## **Protokoll til årsmøte 2021 for Storfjellet Borettslag**

**Organisasjonsnummer:** 948771586

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 1. juni kl. 18:00 til 6. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### **1. 1) Valg av møteleder**

#### **Vedtak**

Daniel Walter velges som møteleder

Antall stemmer for vedtak: 61

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **2. 1) Valg av protokollvitner**

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

#### **Styrets innstilling**

Jo Hetland og Caroline Hals foreslås som protokollvitner.

#### **Vedtak**

Jo Hetland og Caroline Hals er valgt som protokollvitne.

Antall stemmer for vedtak: 59

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **3. 1) Godkjenning av møteinnkallingen**

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

#### **Vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 60

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **4. 2) Årsrapport og årsregnskap**

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.



### **Vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Antall stemmer for vedtak: 60

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **5.3 A) Godtgjørelse- styrehonorar**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320.000,-.

### **Vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 320.000,-

Antall stemmer for vedtak: 61

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **6.3 B) Andre godtgjørelser**

#### **Styrets innstilling**

Ingen andre godtgjørelser

### **Vedtak**

Ingen andre godtgjørelser

Antall stemmer for vedtak: 58

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **7.4 A) Installasjon av varmekabler til garasje 4-øvre**

Fremmet av: Egil Andersen

Bakgrunn for forslaget:

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere varmekabler opp til garasje 4 – øvre. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste omtrent 35.000 for installasjon i to hjulspor opp til garasjen i tillegg til drift av anlegget, som avhenger av utetemperatur. Anlegget vi være enkelt med en bryter som skrur av/på.

Det er gjort en undersøkelse blant de som bruker garasjen, hvor ett flertall ikke så behovet for å ha varmekabler, men samtidig var det ett flertall av brukerne som synes det hadde vært kjekt med varmekabler på de glatteste dagene.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler ikke forslaget

### **Vedtak**

#### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 5

Antall stemmer mot: 60

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **8.4 B) Installasjon av lyspunkter**

Fremmet av: Egil Andersen

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

### **Styrets innstilling**

Styret har ingen innvendinger mot forslaget da det er flere punkter som er mørke i borettslaget.

Forslaget er satt opp slik at en kan stemme for eller mot det enkelte lyspunkt.

### **Vedtak**

Det settes opp en ny punktvis votering over samtlige lyspunkter, samt noen flere som ble foreslått under Teams-møtet 01.06.

Antall stemmer for vedtak: 52

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **9.4 C) Endre fasadeuttrykk og takform på bakgrunn av mulighet for enkeltvis utbygging i planforslaget**

Bakgrunnen for forslaget:

I PBE sin tilbakemelding på planforslaget som er til offentlig høring heter det følgende:

«Det er viktig at husene som bygges på får et arkitektonisk uttrykk som passer godt med det nåværende uttrykket. Ikke minst fordi en reguleringsplan ikke sikrer at hele planområdet bygges ut samtidig ... og anbefaler et uttrykk som i større grad viderefører eller passer til det eksisterende uttrykket. Dagens rekkehus kjennetegnes ved utstikkende tak, saltaksform, liggende kledning og lik fargesetting for hvert felt. Områdets karakter preges også av bodene som ligger langs veien.»

I beboermøtet den 11.5.2021 ble det av Oker arkitektur presentert skisser av hvordan det vil se ut ved enkeltvis utbygging hvor takene er asymmetriske. I tillegg presenterte styret skisser hvor dagens uttrykk var videreført fullt ut. Skissene ligger tilgjengelig på Vibbo og blir presentert på ny under generalforsamlingen.

Ved enkeltvis utbygging kan det være enkelte rekkehus hvor det ikke bygges på, og det kan bli varige forskjeller mellom de enkelte leilighetene i en rekke. Det vil da være en fordel å videreføre det uttrykket som er i dag, i tråd med Plan og Bygningsetatens anbefaling.

Ved å endre tegningsgrunnlag, vil takene fremstå likt som i dag og ikke like optimalisert for solfangst. Dette gjør at ett påbygg også vil være lavere på rekkehusene enn hva som ligger i planforslaget.

Ved å endre tegningsgrunnlag vil det kunne komme økte kostnader på anslagsvis 330.000. Dette avhenger av hvilket omfang på nye tegninger og beregninger plan og bygningsetaten krever i forbindelse med endringene.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at generalforsamlingen voterer for å endre tegningsgrunnlaget. I tillegg mener styret at det som et minimum må da utarbeides nye sol- og skyggestudier for de nye tegningene. Lavere tak vil trolig gi mindre slagskygge og mer utsikt over en eventuell ny etasje, men samtidig vil nye sol- og skyggestudier gi ett godt beslutningsgrunnlag for senere behandling av en eventuelt godkjent reguleringsplan.

### **Vedtak**

Fasadeuttrykk og takform i planforslaget endres til en ren videreføring av dagens uttrykk, og nye tegninger oppdateres i planforslaget.

Antall stemmer for vedtak: 46

Antall stemmer mot: 20

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **10. 4 D) Votering om at tilbakemeldinger fra Plan og Bygningsetaten vedrørende enkeltvis utbygging, endring i fasadeuttrykk og at enkelte rekker ikke er anbefalt påbygd, medfører så store endringer at det må holdes nye beboermøter.**

Bakgrunn for forslaget:

I forbindelse med beboermøtet den 11.5.2021 var det enkelte som mente at forutsetningene i planforslaget, hvor Plan og Bygningsetaten åpnet for enkeltvis påbygg, i tillegg til en anbefaling om at dagens uttrykk videreføres i større grad og at på nåværende tidspunkt anbefales ikke utbygging av 6 rekker helt sør i borettslaget, er av en så stor endring at det må avholdes flere beboermøter i forbindelse med planprosessen.

Andre på møtet bemerket at det ikke var vesentlige endringer, da forutsetningen om å bygge på en ekstra etasje er uendret, men at det nå kan gjøres enkeltvis fremfor rekke for rekke.

### **Styrets innstilling**

Styret bemerker at det har vært tre voteringer i forbindelse med planforslaget. Første votering var i 2017 om å starte arbeidet, andre votering var i 2019 om å fullføre planforslaget og siste votering var i 2020 hvor det var fremsatt krav om nytt beboermøte.

Styret er av den oppfatningen at de endringene som ble gjennomgått i møtet den 11.5.2021 er i tråd med tidligere vedtak, om at f lest mulig skal kunne øke sitt boareal.

Den vesentlige endringen er at en kan bygge på enkeltvis og at en er anbefalt å ha ett fasade- og takuttrykk som i hovedsak viderefører dagens uttrykk. Her mener styret at dette ivaretas i forslag nummer 3, hvor flertallet bestemmer for hvilken uttrykk det endelige planforslaget som sendes til politisk behandling skal inneholde.

Styret bemerker også at kostnadene til Oslo Kommune har påløpt, i tillegg til at det ikke skal de store kostnadene for å fullføre en reguleringsplan.

Styret har også gitt flere tilbakemeldinger på at det skal avholdes beboermøte(r), hvor en eventuell godkjent reguleringsplan skal gjennomgås, før det votes om endringer i vedtektene som åpner opp for å bygge på.

Styret anbefaler derfor at vedtak på generalforsamlingen i 2020 opprettholdes og at det ikke avholdes flere beboermøter før plansaken oversendes til politisk behandling.

### **Vedtak**

#### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 18

Antall stemmer mot: 46

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **11. 4 E) Generalforsamlingen ber styret om å kjøpe pregodkjente tegninger for innglassing av blokkene, hvis reguleringsplanen blir vedtatt og utnyttelsesgraden i borettslaget øker.**

Bakgrunn for forslaget:

På generalforsamlingen avholdt 22.mai 2017 fremmet Egil Andersen ett forslag om å kunne innglasse verandaer i blokkene. Dette ble av styret anbefalt om å sees i sammenheng med utbyggingsplanen.

Selve innglassing av verandaene er ikke en regulerings sak, men er avhengig av at utnyttelsesgraden i borettslaget øker. Dette er en av grunnene til at den gamle barneparken omreguleres til boligformål.

I forbindelse med arbeid som er gjort i forbindelse med reguleringsplanen har styret undersøkt muligheter for innglassing av balkonger. Her har vi funnet ut at Selvaag Prosjekt har utviklet flere vinterhageløsninger som er pregodkjente i Plan og Bygningsetaten.

### **Styrets innstilling**

Hvis ny regulering av borettslaget blir vedtatt i Oslo Kommune, og dette medfører at det blir en økt mulighet for utnyttelsesgrad i borettslaget, bes det om at det prosjekteres for innglassing av kjøkken og stueside i blokkene. Prosjekteringen og priser skal legges frem på en egen generalforsamling.

## **Vedtak**

Styrets innstilling:

Hvis ny regulering av borettslaget blir vedtatt i Oslo Kommune, og dette medfører at det blir en økt mulighet for utnyttelsesgrad i borettslaget, bes det om at det prosjekteres for innglassing av kjøkken og stueside i blokkene. Prosjekteringen og priser skal legges frem på en egen generalforsamling.

Følgende forslag var på valg:

### **Forslag 1**

Styrets innstilling:

Hvis ny regulering av borettslaget blir vedtatt i Oslo Kommune, og dette medfører at det blir en økt mulighet for utnyttelsesgrad i borettslaget, bes det om at det prosjekteres for innglassing av kjøkken og stueside i blokkene. Prosjekteringen og priser skal legges frem på en egen generalforsamling.

### **Forslag 2**

Benkeforslag fra Leif Ritter:

Det prosjekteres for innglassing av kjøkken og stueside i blokkene. Prosjekteringen og priser skal legges frem på en egen generalforsamling og foretas uavhenging av hvorvidt reguleringsplan av borettslaget ift eventuell rekkehusutbygging blir vedtatt i Oslo Kommune.

### **Forslag 3**

[Stemt MOT (dvs. mot begge forslagene) i runde 1 - stemme BLANK i runde 2]

Antall stemmer for vedtak 1: 34

Antall stemmer for vedtak 2: 17

Antall stemmer for vedtak 3: 5

Antall stemmer for saken: 34

Antall stemmer mot saken: 25

Antall blanke stemmer: 16

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **12. 4 F) Vedtektsendring**

Bakgrunnen for forslaget:

I de siste årene har styret arbeidet på en slik måte at det er et kunstig formelt skille på varamedlemmer og styremedlemmer. Vedtak i styret er gjort etter konsensusprinsippet og alle medlemmer og varamedlemmer har deltatt på like vilkår. Utad mot beboere så har de enkelte medlemmene forskjellige arbeidsområder ut fra interesse og kompetanse.

Styret mener at det vil gi en større status for alle plassene i ett styre, om varamedlemmer blir fullverdige styremedlemmer.

I borettslagsloven er det ikke krav til varamedlemmer, men det er ett krav til at ett styre skal minimum bestå av minst tre medlemmer.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår å endre vedtektenes 8.1

Dagens tekst:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Styret ønsker å endre dette til

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

### **Vedtak**

Styret foreslår å endre vedtektenes 8.1

Dagens tekst:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Styret ønsker å endre dette til

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

Antall stemmer for vedtak: 57

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### **13. 4 G) Installasjon av brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus**

Bakgrunnen for forslaget:

I forbindelse med forslaget har styret benyttet følgende informasjon:

Det er gjennomført en tilstandsvurdering desember 2017. Utarbeidet og utført av OBOS prosjekt AS.

Brannteknisk tilstandsanalyse, desember 2020. Utarbeidet og utført av OBOS prosjekt AS.

Disse rapporter om handler brannalarm anlegg for Storfjellet Borettslag i fellesarealer og boenheter.

Tiltaket for etablering av felles adresserbar brannalarm anlegg er basert påfølgende:

For å oppgradere personsikkerheten, samt redusere risikoen for brannskade på bygninger, anbefales det å oppgradere brannsikkerheten med et adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg. Det anbefales at det velges sentral med programmerbar bygårdsfunksjon og lokale avstillingsbrytere i boenheter for å avstille eventuelle feilalarmer lokalt før de varsler øvrige boenheter. Det er viktig å tenke helhetlig for bygninger som dette.

Tidlig varsling og tidlig evakuering er viktig dersom det skulle oppstå brann.

Dette oppnås kun ved et adresserbart system som detekterer alle boenheter i samme bygg samtidig. Det anbefales ikke systemer basert på batteridrift, da det erfaringsmessig er vanskelig å gi disse tilstrekkelig oppfølging/service over tid, hvilket kan føre til funksjonssvikt. Anlegget er basert på

referanser fra Elotec Ajax anlegg. Det er et anlegg med kabeltrekninger og brannmelder for blokkene og et trådløst system for rekkehusene. Estimert pris for dette er oppgitt til ca. 2 millioner eks mva.

Dagens tilstand i borettslaget er systemer basert på batteridrift.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at det installeres ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus.

Da en installasjon av ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus går utover det som går utover vanlig forvaltning av borettslaget legger styret frem ett forslag om installasjon av ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus.

### **Vedtak**

Det installeres ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus.

Antall stemmer for vedtak: 45

Antall stemmer mot: 19

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### **14. 4 H) Styret ber om fullmakt til å anlegge en eventuell sak mot Fortum Oslo Varme i forbindelse med energiavregning**

I forbindelse med installasjon av energimålere på grensesnittene mellom sekundærnettet som er eiet av Fortum Varme Oslo, og nettet i det enkelte rekkehus eller blokk som er eiet av borettslaget, er det avdekket av borettslaget betaler for varmetap på Fortum Varmes nett i borettslaget.

Da Fortum Varme Oslo (daværende Oslo Energi) overtok nettet i borettslaget vederlagsfritt ble det gjort avtale om avregning av energi i fjernvarmesentralen mot at borettslaget fikk 10% rabatt på energileveransen. I samme avtale var det mulighet for å endre avregningen slik at det ble lest av i grensesnittene mot at en ikke ble tilstått rabatt. Dette kunne gjøres med ett års varsel.

Da Fortum Varme Oslo (daværende Hafslund Varme) innførte nye ensidige avtaler, ble punktet om avregning tidligere en grensesnittene bort, sammen med den rabatten som ble gitt.

Styret har ikke hatt oversikt over varmetap i nettet før nå, og anser det som trolig at vi kan ha betalt 200.000 kroner for mye hvert år fra 2014 i tillegg til at vi vil betale for mye i årene som kommer.

I forbindelse med forhandlinger har Fortum Varme Oslo nå tatt det standpunktet at de mener at de ikke vil endre avregningspunkt grunnet at de har hatt store kostnader ved å bytte ut sekundærnettet. Utbedringene kom etter at borettslaget sendte ett notat som gjelder skadehistorikk og ulemper for borettslaget, skrevet av advokatselskapet Dalan.

Borettslaget kommer nå ikke videre uten å måtte bruke advokat og eventuelt anlegge sak for Oslo Tingrett som er vernet. Det vil alltid være en prosessrisiko ved slike søksmål, men borettslaget har rettsforsikring og saken ansees som enkel med tanke på avtaleretten.

Det er flere borettslag på Holmlia som vil vurdere å hekte seg på ett eventuelt søksmål, hvis borettslaget ikke kommer til enighet.

Diverse Endringer i husordensreglene.

Styrets forslag er spesifisert som at styret foreslår ny tekst. Styrets forslag er på bakgrunn en gjennomgang av husordensreglene om er modne for en revisjon.

### **Styrets innstilling**

Styret gis fullmakt til å anlegge sak mot Fortum Varme i forbindelse med avregning av energi. Styret gis fullmakt til å kreve etterbetaling for årene 2014-2021 begrenset av bestemmelsene i foreldelsesloven. Styret gis også fullmakt til å inngå forlik om tidligere år om dette medfører at fremtidig avregning blir gjort på grensesnittet mellom Fortum Varme Oslo og Storfjellet Borettslag.

### **Vedtak**

Styret gis fullmakt til å anlegge sak mot Fortum Varme i forbindelse med avregning av energi. Styret gis fullmakt til å kreve etterbetaling for årene 2014-2021 begrenset av bestemmelsene i foreldelsesloven. Styret gis også fullmakt til å inngå forlik om tidligere år om dette medfører at fremtidig avregning blir gjort på grensesnittet mellom Fortum Varme Oslo og Storfjellet Borettslag.

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **15. 4 I) Endring av husordensreglenes punkt 12.**

Fremmet av: Ahmed/Fuglesang i Ravnkroken 24D

"Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere. Dyreeiere er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer (bruk pose!), og for at lagets områder ikke grises til. Hunder og katter skal holdes borte fra lekeplasser for barn, plener og grøntanlegg, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året. Ved anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold". Gjentatte brudd på disse bestemmelsene skal medføre at dyret må fjernes fra borettslaget. "

Tilføyelse til gjeldende regler er satt i kursiv: plener og grøntanlegg

Forslaget kommer pga økende antall hunder som blir luftet med den hensikt at de skal gjøre fra seg på plener og grøntanlegg i borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Styret ser at hele punkt 12 bør revideres og fremmer følgende forslag til nytt punkt 12.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr.

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områder ikke grises til.

Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder.

Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold".

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

### **Vedtak**

Styret ser at hele punkt 12 bør revideres og fremmer følgende forslag til nytt punkt 12.

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

Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områder ikke grises til.

Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder.

Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold".

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

Antall stemmer for vedtak: 64

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **16. 4 J) Endring av husordensreglenes punkt 2**

##### **Styrets innstilling**

Tekst i dag:

Styret kan nås gjennom telefon, e-post og egen postkasse ved styrerommet på gavli i Ravnkroken2.

Styret foreslår ny tekst:

Styrets vakttelefon er for akutte hendelser. Andre henvendelser til styret sendes på Vibbo eller epost.

##### **Vedtak**

Tekst i dag:

Styret kan nås gjennom telefon, e-post og egen postkasse ved styrerommet på gavli i Ravnkroken2.

Styret foreslår ny tekst:

Styrets vakttelefon er for akutte hendelser. Andre henvendelser til styret sendes på Vibbo eller epost.

Antall stemmer for vedtak: 61

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **17. 4 K) Endring i husordensreglenes punkt 3**

Tekst i dag:

På borettslagets lekeplasser skal det være ro mellom 2100 og 0800. Beboerne i rekkehusene og blokkene rundt lekeplassen opplever mye rop og skrik fra lekeplassen på dagtid. Det er ikke mulig å sitte ute eller har dører og vinduer oppe, uten at en får ro.

##### **Styrets innstilling**

Styret foreslår ny tekst:

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

## **Vedtak**

Styret foreslår ny tekst:

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

Antall stemmer for vedtak: 62

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **18. 4 L) Endringer av husordensreglenes punkt 3**

Fremmet av: Rizwan Rai Arshad 2B

Tekst i dag: Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 2300 til kl. 0700.

Ny tekst: Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 21:00/22:00

Motivasjon for forslaget skyldes mye bråk fra naboer på sen kveld/natt.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler ikke ett vedtak som strider mot politivedtektene for Oslo Kommune vedrørende nattero. Det vil være både urimelig og vanskelig å overholde.

## **Vedtak**

### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 19

Antall stemmer mot: 47

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **19. 4M) Endring i husordensreglene punkt 4**

#### **Styrets innstilling**

Tekst i dag:

Det er ikke tillatt å riste tøy og sengeklær ut av vindu utover terrassekanten eller verandaen. Ei heller tillatt å luften eller riste sengeklær eller tepper ut av vinduer. Styret foreslår ny tekst:

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

## **Vedtak**

Tekst i dag:

Det er ikke tillatt å riste tøy og sengeklær ut av vindu utover terrassekanten eller verandaen. Ei heller tillatt å luften eller riste sengeklær eller tepper ut av vinduer. Styret foreslår ny tekst:



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

Antall stemmer for vedtak: 58

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **20. 4 N) Endring i husordensreglene punkt 5**

### **Styrets innstilling**

Tekst i dag:

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet skal ikke plasseres i oppgangen.

Styret foreslår ny tekst:

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

### **Vedtak**

Tekst i dag:

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet skal ikke plasseres i oppgangen.

Styret foreslår ny tekst:

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

Antall stemmer for vedtak: 62

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **18. 4 O) Endring i husordensreglenes punkt 5**

### **Styrets innstilling**

Tekst i dag:

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Husholdningssøppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

Styret foreslår ny tekst:

Renhold av terrasser er beboers ansvar. Verandabord på rekkverket må jevnlig vaskes og oljes.

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Husholdningssøppel eller annen søppel skal ikke oppbevares på terrassene. Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

#### **Vedtak**

Tekst i dag:

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Husholdningssøppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

Styret foreslår ny tekst:

Renhold av terrasser er beboers ansvar. Verandabord på rekkverket må jevnlig vaskes og oljes.

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Husholdningssøppel eller annen søppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **22. 4 P) Endring i husordensreglenes punkt 8**

### **Styrets innstilling**

Tekst i dag:

Søppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes. Styrets forslag til tekst:

Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering. (f lyttes opp fra nest siste avsnitt i punktet)

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

### **Vedtak**

Tekst i dag:

Søppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes. Styrets forslag til tekst:

Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering. (f lyttes opp fra nest siste avsnitt i punktet)

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

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **23. 4 Q) Endring i husordensreglenes punkt 9**

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår følgende tilleggstekst etter avsnitt fire:

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

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

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

#### **Vedtak**

Styret foreslår følgende tilleggstekst etter avsnitt fire:

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

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

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

Antall stemmer for vedtak: 57

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **24. 4 R) Endring i husordensreglenes punkt 9**

#### **Styrets innstilling**

Tekst i dag:

Vask og reparasjoner av bil og motorsykler er forbudt på borettslagets område og i garasjene.

Styrets forslag til ny tekst:

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

## **Vedtak**

Tekst i dag:

Vask og reparasjoner av bil og motorsykler er forbudt på borettslagets område og i garasjene.

Styrets forslag til ny tekst:

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

Antall stemmer for vedtak: 59

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **25. 4 S) Endring i husordensreglenes punkt 9g**

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at tekst endres til:

For lading av elbil må den enkelte andelshaver ha aktivt abonnement og egen lader som er kompatibelt med borettslagets infrastruktur, samt legge laderen under administrasjon av borettslagets leverandør.

## **Vedtak**

Styret foreslår at tekst endres til:

For lading av elbil må den enkelte andelshaver ha aktivt abonnement og egen lader som er kompatibelt med borettslagets infrastruktur, samt legge laderen under administrasjon av borettslagets leverandør.

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **26. 4 T) Forslag om endring av husordensreglenes 10**

Fremmet av: Jo Hetland

### **Styrets innstilling**

Forslag fra Jo Hetland, 18A

Forslagsstiller ønsker husordensreglene endret til å sammenfalle med nye kommunal byggeforskrift som trer i kraft 1 mai, så det blir en lavere terskel for å sette opp tilbygg innenfor dagens reguleringsplan.

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd.

Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Endres til:

#### 10. Bygningmessige forandringer

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

Styrets anbefaling:

Dette er i tråd med gjeldende praksis i borettslaget og likebehandlingsprinsippet. Styret anbefaler derfor forslaget.

#### **Vedtak**

Forslagsstiller ønsker husordensreglene endret til å sammenfalle med nye kommunal byggeforskrift som trer i kraft 1 mai, så det blir en lavere terskel for å sette opp tilbygg innenfor dagens reguleringsplan.

#### 10. Bygningmessige forandringer

Bygningmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Endres til:

#### 10. Bygningmessige forandringer

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

Styrets anbefaling:

Dette er i tråd med gjeldende praksis i borettslaget og likebehandlingsprinsippet. Styret anbefaler derfor forslaget.

Antall stemmer for vedtak: 61

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **27. 4 U) Forslag om oppvarming av garasjene.**

Fremmet av: Rizwan Rai Arshad 2B

Forslagsstiller mener at det burde ha vært oppvarming i garasjene. Bakgrunnen for forslaget er at det er problemer med bilene når det er vinter.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler ikke ett slikt forslag, da det medfører store bygningmessige endringer i garasjene under blokk 2,4,6 og rekkehus 60 og 64 slik at de kan varmes opp. I tillegg må det da både

etableres ett varmeanlegg og ett ventilasjonsanlegg. Ved å bygge igjen garasjene må også kjøreporter endres, samt at det må store branntekniske oppgradering av garasjene.

#### **Vedtak**

##### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 1  
Antall stemmer mot: 63  
Antall blanke stemmer: 11  
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

#### **28. 4 V) Forslag om å bytte ut rekkverk på kjøkkenbalkong i blokkene.**

Fremmet av: Rizwan Rai Arshad 2B og Bhatti i 4A

Forslagsstillere mener at materialet i gelenderet bør byttes ut, da de er skitne og har overflatemugg.

#### **Styrets innstilling**

Det ligger ett ansvar til den enkelte beboer om å vedlikeholde overflaten i disse gelendrene. Dette kan enkelt gjøres ved overflatevask med klorholdig vann. Styret anbefaler ikke å bytte ut gelendrene når de ikke har råteskader, men kun fremstår som skjemmende.

#### **Vedtak**

##### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 2  
Antall stemmer mot: 60  
Antall blanke stemmer: 13  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **29. 4 W) Forslag om å oppgradere inngangene i blokkene.**

Fremmet av: Rizwan Rai Arshad 2B og Bhatti i 4A

Forslagsstillerne mener at flisene i blokkene bør poleres og at maling flasser og det bør males i oppgangene.

#### **Vedtak**

##### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 16  
Antall stemmer mot: 42  
Antall blanke stemmer: 17  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **30. 4 X) Forslag om fast container annenhver måned i borettslaget**

Forslagstiller ønsker at det skal være utplassert en container annenhver måned, ellers må en kunne lagre avfall i fellesbod. En kan ikke samle søppel hjemme.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler ikke forslaget. Komprimatorbil er ett tilbud som gis to ganger i året som har sine utfordringer. En åpen container vil kunne brukes av andre enn våre beboere og det vil også være en kostnad hvis det kastes malingsspann, el-avfall ol.

Styret mener at det er i utgangspunktet den enkeltes ansvar etter Oslo Kommunes forskrifter om å avlevere sitt eget avfall på eksempelvis Grønmo. Borettslaget har også en egen henger som kan lånes gratis til slike ting.

### **Vedtak**

#### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 2

Antall stemmer mot: 62

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **31. 4 Y) Forslag om endring av vedtektenes 4-3**

Fremmet av: Jo Hetland

Forslagsstiller ønsker at det skal være enkelt å etablere eller henstille midlertidige strukturer i disponert hage, slik som bod/skjul eller for varig opphold. Dette for å gjøre det mulig å oppbevare tilhenger, eller for å midlertidig utøke areal for P-rom formål, uten å gjøre permanente bygningsmessige endringer.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) Det må ikke settes opp gjerder, mur, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke.

endres til

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

### **Styrets innstilling**

Styret ser at dette er uavhengig av reguleringsaken og medfører ingen varige endringer av bygningsmassen. Styret anbefaler derfor forslaget.

### **Vedtak**

Forslagsstiller ønsker at det skal være enkelt å etablere eller henstille midlertidige strukturer i disponert hage, slik som bod/skjul eller for varig opphold. Dette for å gjøre det mulig å oppbevare tilhenger, eller for å midlertidig utøke areal for P-rom formål, uten å gjøre permanente bygningsmessige endringer.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) Det må ikke settes opp gjerder, mur, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke.

endres til

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

Antall stemmer for vedtak: 56

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### **32. 5) Valg av tillitsvalgte**

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Heidi Kristiansen (53 stemmer)

Tove Nossun (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Heidi Kristiansen

Tove Nossun

#### **Varamedlem (1 år)**      Se sak 12 4 f) vedtektsendring - medfører at varamedlemmer blir styremedlemmer

Følgende ble valgt:

Jo Roald Hetland (50 stemmer)

Birger Michael Lyngaas (52 stemmer)

Sheerin Victoria Paulsen (54 stemmer)

Irena Sahpazidis (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jo Roald Hetland

Birger Michael Lyngaas

Sheerin Victoria Paulsen

Irena Sahpazidis

Atif Sani

#### **Valgkomitee (1 år)**

Følgende ble valgt:

Caroline Elise Hals (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Caroline Elise Hals

### **Delegert til OBOS generalforsamling (1 år)**

Følgende ble valgt:

Kjetil Berglund (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjetil Berglund

### **Varadelegert til OBOS generalforsamling (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tove Nossun (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tove Nossun

Møteleder

Daniel Walter /s/

Protokollvitne

Jo Hetland /s/

Protokollvitne

Caroline Hals /s/

Styrets sammensetning etter årets generalforsamling

Styreleder	Kjetil Berglund	2020-2022
Nestleder	Tove Nossun	2021-2023
Styremedlem	Mailene Danielsen	2020-2022
Styremedlem	Jose Santos Delgado	2020-2022
Styremedlem	Jo Roald Hetland	2021-2022
Styremedlem	Heidi Kristiansen	2021-2023
Styremedlem	Birger Michael Lyngaas	2021-2022
Styremedlem	Sheerin V Y Paulsen	2021-2022
Styremedlem	Irena Sahpazidis	2021-2022



## **Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Storfjellet Borettslag**

**Organisasjonsnummer:** 948771586

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 1. juni kl. 21:00 til 6. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 79.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### **1. 1) Valg av møteleder**

Daniel Walter velges som møteleder

#### **Vedtak**

Daniel Walter er valgt som møteleder

Antall stemmer for vedtak: 66

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **2. 1) Valg av protokollvitner**

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

#### **Vedtak**

Jo Hetland og Caroline Hals er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 65

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **3. 1) Godkjenning av møteinnkallingen / Forklaring ift. oppfølgingsmøte**

Dette møte er ikke et selvstendig møte, men en videreføring av den ordinære generalforsamlingen. Hensikten med møtet er å kunne sett opp sakene til votering som kom fram under digitalt oppstartsmøte 01.06. og hvor tekniske begrensninger gjør det nødvendig å sette opp saker på denne måten.

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

#### **Vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 64

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



#### **4. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt a) Lyspunkt på borettslagets tomt ned mot kirken**

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det voteres punktvis over hvert enkelt lyspunkt

#### **Vedtak**

Lyspunkt på borettslagets tomt ned mot kirken.

Antall stemmer for vedtak: 49

Antall stemmer mot: 17

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **5. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt b) Lyspunkt på enden av den store gjesteparkeringen.**

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det voteres punktvis over hvert enkelt lyspunkt

#### **Vedtak**

Lyspunkt på enden av den store gjesteparkeringen.

Antall stemmer for vedtak: 37

Antall stemmer mot: 28

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **6. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt c) Lyspunkt på snuplass ved ballplassen** Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det voteres punktvis over hvert enkelt lyspunkt

#### **Vedtak**

**Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 26  
Antall stemmer mot: 38  
Antall blanke stemmer: 15  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**7. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt d) Ekstra lyspunkt ned mot garasjeinngang på blokk 6**

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det voteres punktvis over hvert enkelt lyspunkt

**Vedtak**

Ekstra lyspunkt ned mot garasjeinngang på blokk 6

Antall stemmer for vedtak: 36  
Antall stemmer mot: 26  
Antall blanke stemmer: 17  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**8. 4 B) Installasjon av lyspunkter - lyspunkt e) To ekstra lyspunkter mellom 2 og 10** Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Det voteres punktvis over hvert enkelt lyspunkt

**Vedtak**

To ekstra lyspunkter mellom 2 og 10

Antall stemmer for vedtak: 32  
Antall stemmer mot: 30  
Antall blanke stemmer: 17  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder  
Daniel Walter /s/

Protokollvitne  
Jo Hetland /s/

Protokollvitne  
Caroline Hals /s/



# Nabolagsprofil

Ravnkroken 6A - Nabolaget Gamlelinja/Ravnkroken - vurdert av 114 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚏 Ravnkroken Linje 77	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Holmlia stasjon Linje L2, L2x	7 min 🚶 0.5 km
🚏 Ljabru Linje 13, 19	6 min 🚶 2.7 km
🚏 Mortensrud Linje 2, 3	9 min 🚶 4.3 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚶 11.1 km

## Skoler

Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	12 min 🚶 1 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 🚶 4.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	14 min 🚶 6.5 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

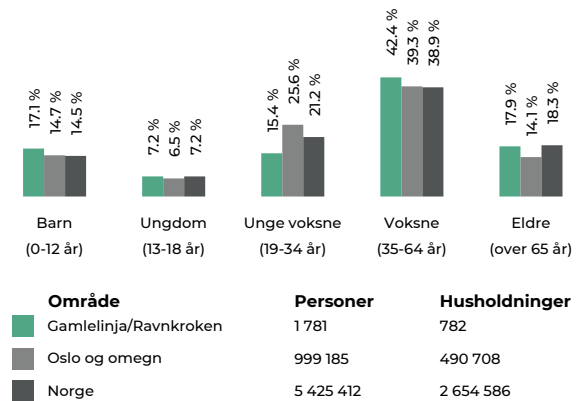
## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Hallagerbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 🚶 0.3 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 🚶 0.6 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 🚶 0.6 km

## Dagligvare

Kiwi Holmlia Sentervei	6 min 🚶
Meny Holmlia	7 min 🚶



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

## Primære transportmidler

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

## Støynivået

Lite støynivå 97/100

## Trygghet der barna ferdes

Trygge 92/100

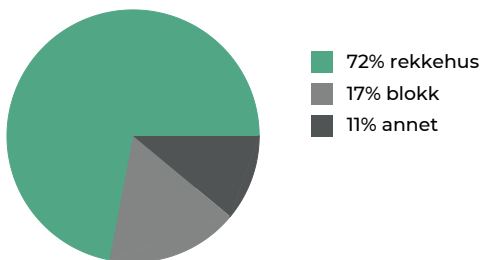
## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

## Sport

🏸 Nordstrand squash	5 min 🚶
Squash	0.4 km
🏸 Skovbakken balløkke	8 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏊 Lia Trening	5 min 🚶
🏊 Holmlia Bad	5 min 🚶

## Boligmasse



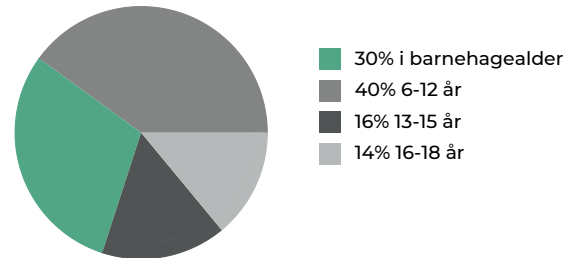
«Fantastisk område med utrolig fjordutsikt og veldig stille og rolige omgivelser. Nært marka og samtidig er det veldig kort vei til sentrum. En perle i Oslo!!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Holmlia Kjøpesenter	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Holmlia	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

47%

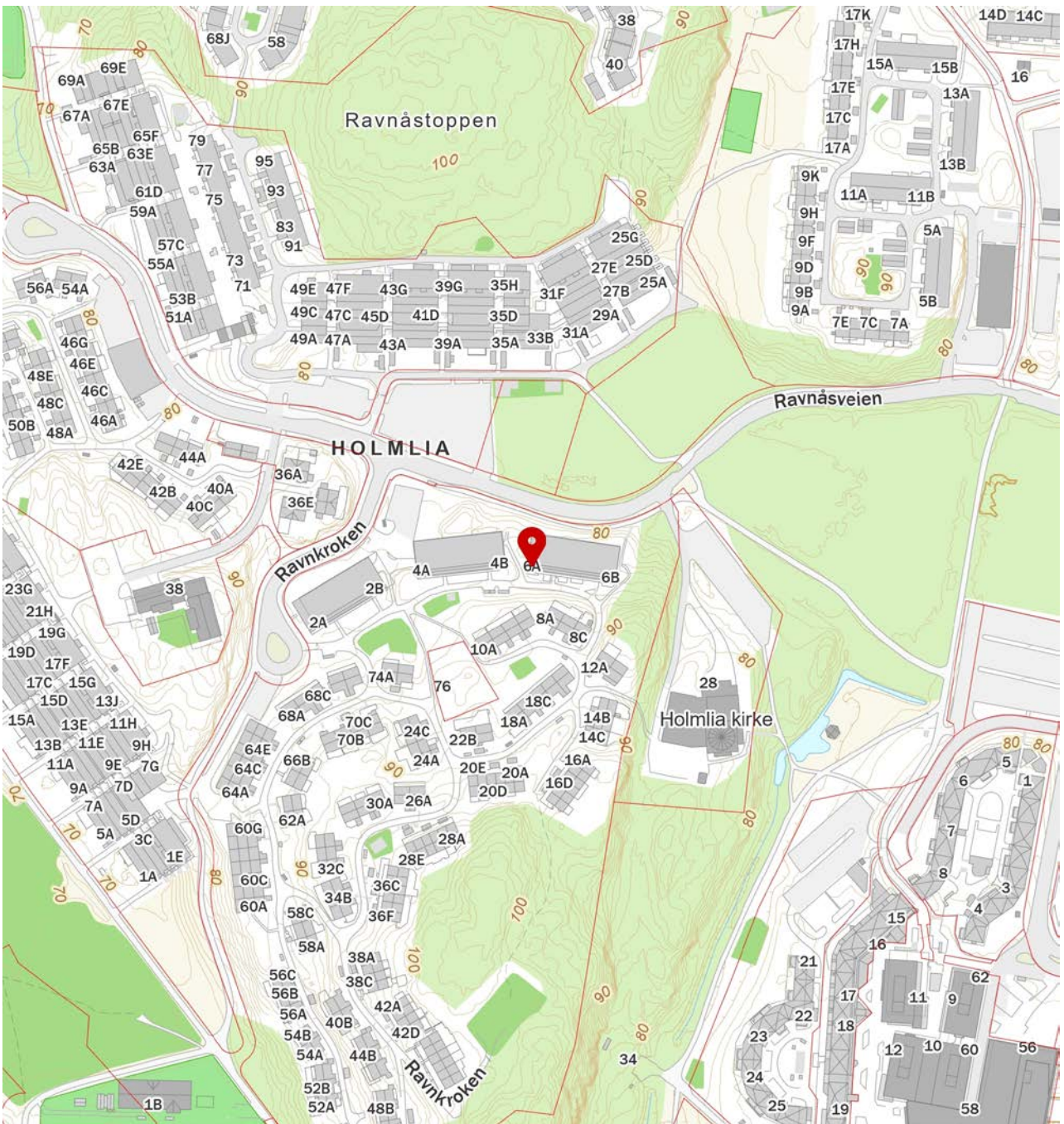
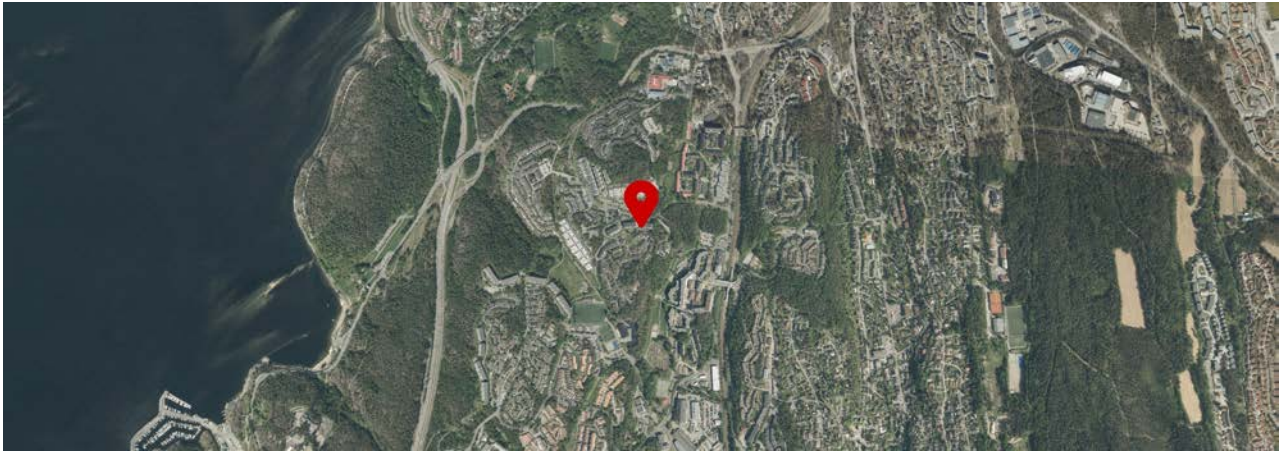
Gamlelinja/Ravnkroken
Oslo og omegn
Norge

## Sivilstand

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

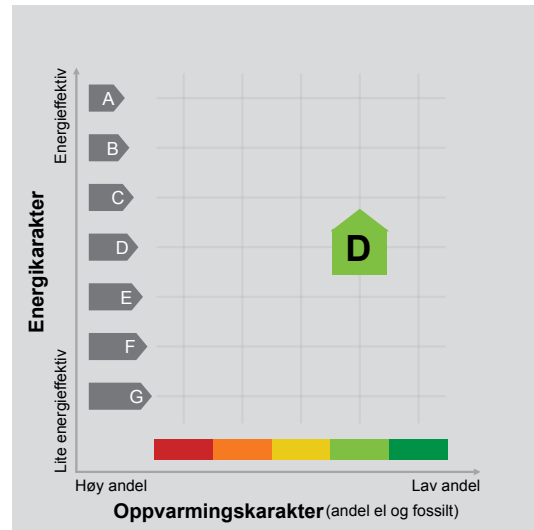


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# ENERGIATTEST

Adresse	Ravnkroken 6A
Postnummer	1254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80867794
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-126691
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



**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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## 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 forventinger 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!**





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 500</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

**1.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

**2.** Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter esignatur, 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

**5.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

**5.** Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0069/25

Adresse: Ravnkroken 6A, 1254 OSLO, gnr. 185, bnr. 57,  
andelsnr. 172 i Storfjellet Borettslag med orgnr.  
948771586 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_ Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_ Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)