

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 47 300,-
Omkostn.: Kr 9 371,-
Total ink omk.: Kr 3 946 671,-
Felleskostn.: Kr 4 571,-
Selger: Eva Hilde Karin Førings bo
v/Advokat Jacob W. Lindegaard

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 47/50 kvm
Tomtstr.: 23206 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 976
Andelsnr.: 150
Oppdragsnr.: 1007260023

-2-roms oppussingsobjekt m/solrik terrasse på 11 m² -Flott utsikt -God intern beliggenhet

Velkommen til Møllefaret 52B! Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Lysejordet/Ullern i Oslo. Leiligheten er et oppussingsobjekt og har en praktisk planløsning med utgang til terrasse fra stuen. Området er rolig og barnevennlig, med kort avstand til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. I nærområdet finner du også flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Lysakerelva. Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på ca. 50 kvm.

Kort fortalt:

- Oppussingsobjekt med potensial
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Utgang til terrasse på ca. 11 m² fra stuen
- Solrik terrasse med flott utsikt
- Kjellerbod og matbod
- Varmtvann inkludert i fellesutgiftene
- Attraktiv og sentral beliggenhet med nærhet til bymessige fasiliteter

Digitalt stylet bilde:



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	64
Årsberetning	67
Protokoll for årsmøte	94
Protokoll ekstraordinært årsmøte	100
Vedtekter	102
Husordensregler	112
Infobrev fra forretningsfører	121
A3 Reguleringskart	128
Arealbekreftelse	132
Ferdigattest	134
Nabolagsprofil	135
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 50 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Entré, bad, bod, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er utgang fra stue til terrasse på ca. 11 kvm.

Kjellerbod er målt til ca. 2,7 kvm med eldre garderobeskap. I tillegg er det skap merket 2020 i felles kjølerom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23206 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet felles tomt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og trygt boligområde på Lysejordet i Oslo, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Lysakerelva like i nærheten. Området er svært barnevennlig med kort vei til skole, barnehager, flere lekeplasser og store friområder. I nærområdet finner man blant annet en stor gresslette med både fotball- og basketballbane. Den øvre delen av området benyttes gjerne til aking på vinterstid.

Det er også ca. 17 minutters gange til Røabanen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på nærbutikken Rema 1000 som ligger ca. 4 min gange unna. Det er ca. 1,7 km til Røa senter og ca. 3,6 km til CC Vest på Lilleaker.

Langs Lysakerelva går det idylliske turstier som leder ned mot Lysaker brygge og Oslofjorden. Her finner man blant annet vakre Vækerø park som er en romantisk landskapspark med røtter tilbake til 1600-tallet, anlagt i engelsk hagetradisjon. Parken byr på stier, brygger og badeplasser, blant annet ved populære Sollerudstranda. Turveiene langs elven fører også opp mot Bogstadvannet, hvor man kan nyte naturen og ta et forfriskende bad i ferskvann.

For den aktivitetsglade er det gode tilbud i nærområdet. Røa IL tilbyr et bredt spekter av idretter som fotball, langrenn, sykkel, triatlon og bandy, med Røa-banen kun en kort spasertur unna. Ullern Idrettsforening tilbyr blant annet basketball, håndball, fotball og gymnastikk. I tillegg ligger Ullern Tennisklubb idyllisk til ved Ullern kirke, og Oslo Golfklubb på Bogstad kan by på en av Europas mest anerkjente golfbaner. Området har også flere treningssentre, blant annet SATS/Elixia på Røa, samt populære Røa Bad med bassenger, sklier og klatrevegg.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av en variert boligbebyggelse med leiligheter, rekkehus og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Lysejordet skole (1-7 kl.), 0.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.), 1.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.), 1.3 km
Huseby skole (1-7 kl.), 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.), 1.5 km
Persbråten videregående skole, 2.5 km
Ullern videregående skole, 3.8 km

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage. Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler og etter prioriterte søkere samt i henhold til ansiennitet/botid i borettslaget.

Skolekrets

Lysejordet skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Møllefaret (Linje 42, 42N): ca. 0.5 km

T-bane: Røa (Linje 2): ca. 1.3 km

Trikk: Sollerud (Linje 13): ca. 2.6 km

Lysaker stasjon: ca. 4.3 km

Oslo S: ca. 10.9 km.

Bygningssakkyndig

Kai Ivar Vambeseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på ca. 50 kvm (BRA), hvorav ca. 47 kvm er internt bruksareal. Planløsningen består av entré, bad, bod og en romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 11 m² som gir et hyggelig uteareal i tilknytning til oppholdsrommet.

Oppholdsrommet med moderniseringsbehov har parkett på gulv, malte veggflater og malt himling. Romhøyden i stuen er målt til ca. 2,4 meter, noe som bidrar til en god romfølelse og et luftig preg.

Kjøkkenet med moderniseringsbehov ligger i åpen løsning mot stuen og er utstyrt med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert stekeovn og keramisk platetopp samt opplegg for oppvaskmaskin.

Badet med moderniseringsbehov er flislagt og inneholder servant med innredning, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler i gulvet samt mekanisk avtrekk.

Fra stuen er det utgang til terrasse med støpt dekke og flisheller. Terrassen gir et hyggelig uteområde til bruk i sommerhalvåret. Leiligheten disponerer også en praktisk kjellerbod på ca. 2,7 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

UTVENDIG:

Ukjent taktekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er malte betongvegger i gavl og leilighetsskillende vegger.

Soverom har malte trevinduer med 2-lags glass.

Stue har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. NB! vindusrammene er eldre, glass er byttet i 2007.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30 R'w 35 dB ukjent år.

Terrasse med støpt dekke og oppforet med flisheller. Rekkverk er støpt blomstertrau.

INNVENDIG:

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,4 meter i stue.

Etasjeskiller er av betongdekke.

BAD:

Ukjent år for modernisering. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er av eldre dato. Det er påregnelig å rehabilitere badet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra flis ved terskel mot overkant slukrist er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke

mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert stekeovn og keramisk platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Ukjent år for modernisering.

Normal bruksslitasje på overflater.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner er plassert i bad samt i kjøkkenbenk.

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Naturlig tilluft via spalteventiler i vinduer.

Felles varmtvann i bygget. Ukjent alder. Ikke besiktiget.

Skrusikringer, 5 fordelingskurser. Jordfeilbryter er automatsikring.

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Ved søk i PBEs digitale arkiv på saksinnsyn er det ikke funnet tegninger som beskriver romløsning.

Info fra takstmann:

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på 25 mm gjennom rommet i stue. 20 mm i soverom. Målinger er gjort med laser på tilfeldige tilgjengelige steder.

Skjevheter skyldes at plaststøpte betongdekker på denne tiden ikke ble støpt med overhøyde slik at betongdekket synker ned i midtsonen under herdeprosessen. Dette er normalt fra denne byggeperioden.

Det er kun kontrollert i to rom. Øvrige rom kan ha skjevheter.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Ettersom parketten er i dårlig forfatning vil det være fornuftig å rette av underlaget før legging av ny parkett.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er skade på fliser. Mest sannsynlig støtskader.

Bom i fliser betyr at flis har mistet vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

2. etasje - Bad - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Fuktskadet parkett ved frys-/kjøleskap. Mest sannsynlig fra avising av frysedel.

Konsekvens/tiltak: De påviste skader må utbedres. Parkett bør byttes og det bør kontrolleres ytterligere under parketten for å se omfang av fuktskade. Parkettlameller som har vært utsatt for fukt over tid kan løsne fra underlaget.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. På bakgrunn av alderen på anlegget er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er defekt ventilator i kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Ventilasjon er viktig for inneklimate i boligen. Avtrekksventilasjon i kjøkken er viktig for sende forurenset luft fra matlaging ut av boligen. Manglende ventilasjon kan også føre til kondensproblematikk ved at oppvarmet inneluft kondenserer på de kaldeste overflatene som vinduer og i hjørner/de stedene hvor det er dårligst isolasjon.

TG3

Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er fuktskadet parkett i entré, soverom og stue/kjøkken. Ukjent årsak, men det er registrert fuktskader i entré rett uten for dør til bad samt i soverom i hjørnet mot terrasse og ved kjøleskap i kjøkken. Parkettlameller har løsnet og stedvis fått deformasjon. Det ble foretatt fuktsøk og fuktmåling med piggelektrode. Det ble ikke registrert fukt på kontrollerte steder.

Det er registrert noe skader på veggflater. Hull i vegg i entré. Sprekker i plateskjøter. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Dersom tiltak ikke blir utført vil lameller i parketten løsne over tid. Skader i veggflater er stort sett av kosmetisk karakter.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er svellingsskader i nedre del av servantskap samt i nedre del av høyskap. Mest sannsynlig grunnet dusjing direkte på skapene. Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Skap bør byttes fordi skaden har kommet så langt at skapskrogene ikke kan reddes.

2. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er registrert avvik med avtrekk. Ventilator er defekt. Det var defekt bryter for styring av viften. Det var ikke mulig å teste effekten. Konsekvens/tiltak: Ventilator bør repareres eller skiftes.

Dersom tiltak ikke utføres vil det ha negativ effekt på inneklimate ved at forurenset luft fra matlaging vil spre seg i boligen.

TGIU

Taktekking

Ukjent taktekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ingen trygg tilkomst til taket. Taket var snødekket på befaringsdagen. Alder og type tekking er ukjent. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med støpt dekke og oppforet med flisheller. Rekkverk er støpt blomstertrau. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Komfyr, stekeovn, kjøl/frys og microbølgeovn medfølger. Det medfølger ikke garanti på hvitevarene av eldre dato.

TV/Internett/Bredbånd

Riks-TV. OBOS OpenNet drifter fibernettet og leverer Internet-kapasitet til alle beboerne.

Parkering

Vanlig gateparkering. Gjesteparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 81738026

Diverse

Borettslaget har RiksTV som TV-leverandør. Hver enkelt leilighet må være registrert hos RiksTV for å få full tilgang til RiksTV sitt tilbud. RiksTV dekoder skal følge leiligheten og tilhører borettslaget. OBOS OpenNet drifter fibernettet og leverer Internet-kapasitet til alle beboerne. Kostnad for internett faktureres borettslaget samlet. Bekreftelse til arbeidsgiver på utgift for internett kan ordnes via OBOS OpenNet. Fibermodemet og fiberkablene skal ikke flyttes / kuttes eller modifiseres, eventuelle reparasjonskostnader som skyldes arbeid i leiligheten vil bli fakturert. Hastigheten på fellesavtalen er opp mot 1000 Mbit til alle. Avtalen innebærer også levering av ruter, se hjemmesidene for praktisk info.

Skismørebod:

I u. etg. Møllefaret 52B er det installert benk og utstyr for prepping av ski. I tillegg har rommet noe utstyr for mekking av sykkel. Adkomst til rommet skjer etter avtale med styret.

Nye nøkler/adgangsbrikker og skilt bestilles via borettslagets hjemmeside.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmeovn i stue. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 899 371 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 908 271 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 911 071 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Borettslaget betaler eiendomsskatt som viderefaktureres enhetene. Dette belastes i fire omganger, mai, juni, september og november.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 191 079 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 764 315 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, trappevask, forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd m.m.

TV: 386,-

Trappevask: 121,-

Bredbånd: 221,-

Felleskostnader: 3 843,-

Fordeling felleskostnader er oppgitt av forretningsfører.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 571

Andel Fellesgjeld

Kr 47 300

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2026

Andel fellesformue

Kr 37 907

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Elvefaret Borettslag

Organisasjonsnummer

948305909

Andelsnummer

150

Om borettslaget

Elvefaret Borettslag. Org.nr. 948.305.909. Borettslaget består av 218 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger.

Se også borettslagets hjemmesider på <https://www.elvefaret.no>.

Elvefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse: Møllefaret 40-56 60-72

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Borettslaget har fast ansatt driftsleder, Reidar Kjelløkken. Driftsleder ivaretar daglig drift og mindre / vanlig vedlikehold i borettslaget. E-post: driftsleder@elvefaret.no

Vedtatt på borettslagets årsmøte 03. juni 2025:

7. Installasjon av røykpipe.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utarbeide krav til retningslinjer og prinsipp for godkjenning av ildsteder med tilhørende røykpipe. Vedtatt.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024:

Installert bergvarmepumpe i Møllefaret 62. Strømforbruk til VV ble omtrent halvert.

Resterende åpningsbare vinduer i rekkehusene ble byttet.

2023:

Resterende åpningsbare vinduer i terrasseblokkene ble byttet.

Utskifting av de store stueglassene ble påbegynt.

Brannvarslingsanlegg montert i fellesgarasjen med mulighet for direkte varsling til brannvesen.

2022:

Lekkasjer på stikkledninger utbedret etter pålegg fra Avløpsetaten

2021:

Installert varmepumper for VV i Møllefaret 48, 52 og 56.

Terrasser rehabilitert-Møllefaret 48 og 62.

2020 og tidligere:

Ferdigstilt felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene.

Utvidet brikkebasert adgangskontroll til også å omfatte nye inngangspartier.

Ferdigstilte montering (smarte lamper) i fellesgarasje og gangarealer i terrasseblokkene.

Skiftet 16 avtrekksvifter i fellesgarasjen (avsug fra leiligheter).

Byttet adgangskontroll til brikkebasert løsning og byttet port-telefoner.

Byttet alle lys i fellesområder til (smarte) lamper – reduserte strømforbruket.

Byttet ventilasjonsvifter i terrasseblokkene.

Entredører til terrasseleilighetene byttet.

Oppgraderte inn-/utkjøringsbom til telefonstyrt.

Radonreduserende tiltak gjennomført etter forutgående måling.

Større kommende vedlikeholdsoppgaver:

Resterende terrasser med membran må renoveres (ca. 100 terrasser). Gjennomføres i 2025.

Betongskader i garasjen.

Takbelegg må byttes, store deler nærmer seg 30 års alder.

Felles sikringsskap må på sikt renoveres.

Avløpsledninger – stadige lekkasjer.

Borettslaget har fremdeles potensiale til ytterligere innsparing av strømforbruk, gode kandidater er varmepumper for VV til Møllefaret 44 og 46. Årsforbruket til VV i disse 2 blokkene er i størrelsesorden 180 000 kWh årlig, potensialet er halvering.

Lånebetingelser fellesgjeld

For borettslaget:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207944483

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Restsaldo: 2 259 996,00

Innfrielsesdato: 30.04.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

For andelen:

Restsaldo: 7 740,62

Kapitalkostnader: 82,79

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83977203522

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,15%

Restsaldo: 11 550 000,00

Innfrielsesdato: 15.05.2045

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

For andelen:

Restsaldo: 39 559,47

Kapitalkostnader: 270,59

Opplysninger gitt av forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er OBOS Factoring. Avtalens varighet er til den blir sagt opp av en av partene og vilkår for oppsigelse er 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2024: kr 3 242 035,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler for borettslaget er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hentet fra borettslagets husordensregler:

Beboerne kan holde hund eller katt. Retten til å holde hund eller katt får man ved å registrere dyret hos styret eller den styret bemyndiger. Før dyret anskaffes, skal det undertegnes særskilt dyreholdserklæring hvor man forplikter seg til å overholde gjeldende regler for dyrehold i borettslaget. Ved forevisning av legeattest for allergi mot hund eller katt kan styret bestemme at det ikke er tillatt å ha hund eller katt i en oppgang dersom allergien er av en slik art at den fører til vesentlige plager for vedkommende beboer. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på disse reglene kan derfor betraktes som vesentlig misligholdt leiekontrakt. Dyreholderen kan fratas retten til å holde hund/katt av styret ved brudd på reglene. En slik avgjørelse kan ankes inn for Generalforsamlingen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det har vært arrangert blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletrefest. Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger i kjelleren under Møllefare 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Bente Bogen, se borettslagets websider.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 976 i Oslo kommune. Andelsnr. 150 i Elvefare
Borettslag med orgnr. 948305909

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/976:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42936 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1978 - Dokumentnr: 25789 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:28 Bnr:465

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Nybygg", datert 19.11.1980.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdel/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.1980.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for borettslagets regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Felt 1 Omr. 2 Byggeområde for boliger". Etter reguleringsbestemmelser S-2278, datert 04.01.1978. Beb. plan 134/77. Reg. best S-2105.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

I dag går det en luftledning mellom Hamang og Smestad transformatorstasjoner. Trasseén går igjennom Lysejordet i dag. 2. april 2024 vedtok Energidepartementet løsningsvalg og ga Statnett endelig konsesjon til å fornye dagens 420-kV forbindelse. Forbindelsen skal bygges som et kabelanlegg i grøft og tunnel.

<https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-barum-smestad/>

Adgang til utleie

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger er arvinger ved fullmakt, og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Selger er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Boligen er ferdig rengjort og ryddet og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

Tilrettelegging: 12 900,-

Visninger per gang: 3 490,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 45 000 for utført arbeid samt utlegg.

Ansvarlig megler

Jonas Huser

Eiendomsmegler/ Partner

jonas.huser@aktiv.no

Tlf: 913 68 759

Ansvarlig megler bistås av

Per Christian Sandvik

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

per.christian.sandvik@aktiv.no

Tlf: 909 57 890

Oppdragstaker

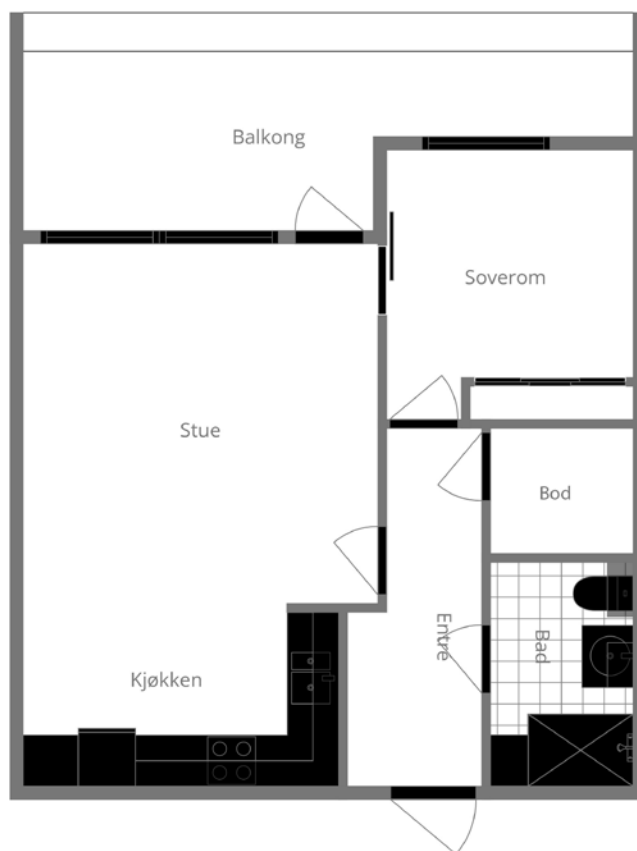
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

06.03.2026





Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

















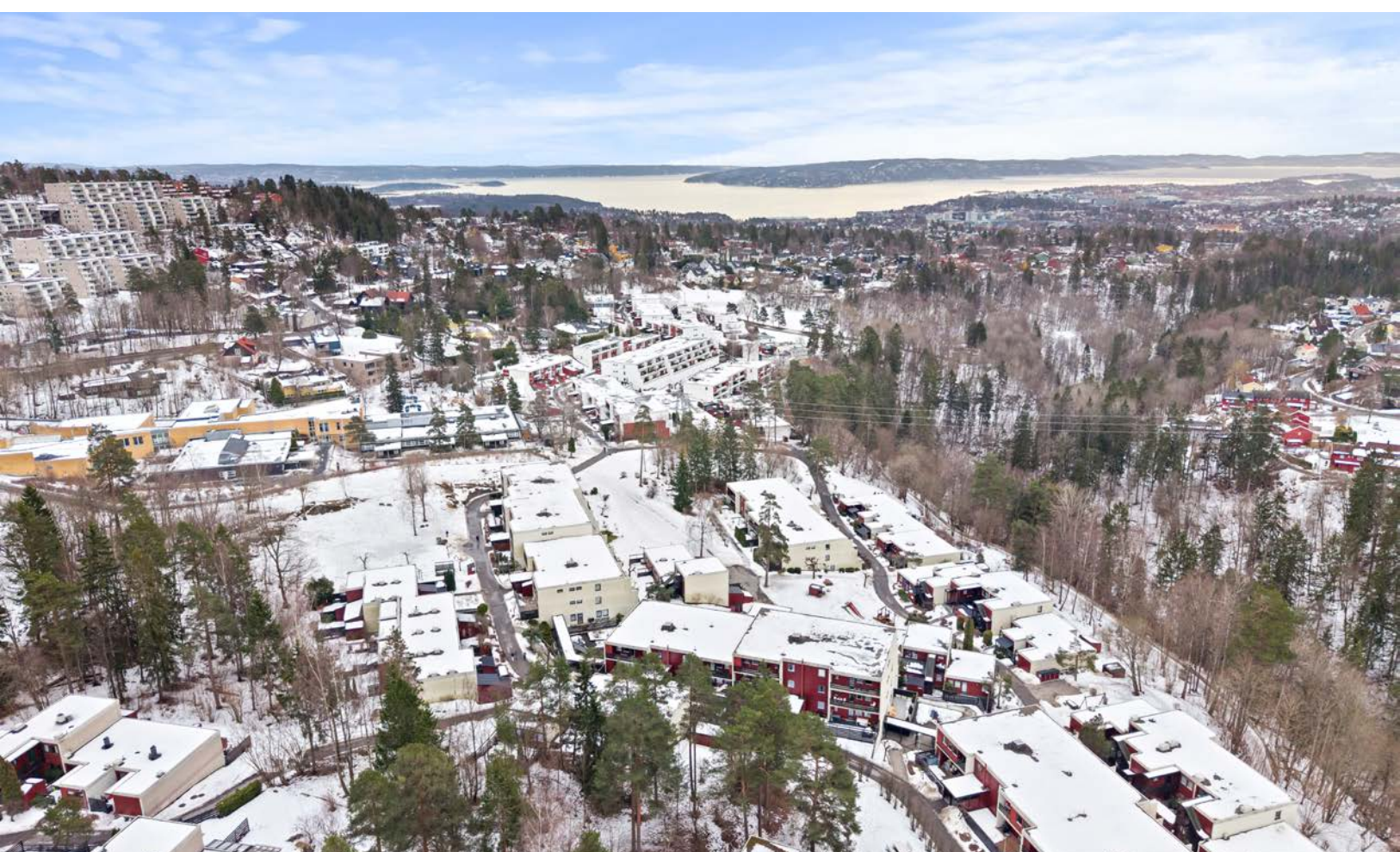














Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Møllefare 52B , 0750 OSLO



OSLO kommune



gnr. 28, bnr. 976



Andelsnummer 150

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 18778-1806

Referansenummer: WP4246

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.



Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Andelsleilighet - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ukjent taktekkning. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er malte betongvegger i gavli og leilighetsskillende vegger. Soverom har malte trevinduer med 2-lags glass. Stue har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. NB! vindusrammene er eldre, glass er byttet i 2007. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30 R'w 35 dB ukjent år. Terrasse med støpt dekke og oppforet med flisheller. Rekkverk er støpt blomstertrau.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,4 meter i stue. Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Ukjent år for modernisering. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er av eldre dato. Det er påregnelig å rehabilitere badet. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra flis ved terskel mot overkant slukrist er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ingen synlig membran i sluk eller ved oppstikk av rør, det ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra entré som er tilleggende til bad.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av murvegger. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruks. Merk: Hulltaking på et sted uten forhøyede fuktverdier gir ingen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av

RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: 23,6% ved 19,4 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi vegg til bad er bygget med stålsviller.

Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert stekeovn og keramisk platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Ukjent år for modernisering.

Normal bruksslitasje på overflater.

Det anbefales å installere lekkasjestopper og komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble installert.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner er plassert i bad samt i kjøkkenbenk. Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via spalteventiler i vinduer. Felles varmtvann i bygget. Ukjent alder. Ikke besiktiget. Skrusikringer, 5 fordelingskurser. Jordfeilbryter er automatsikring.

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

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

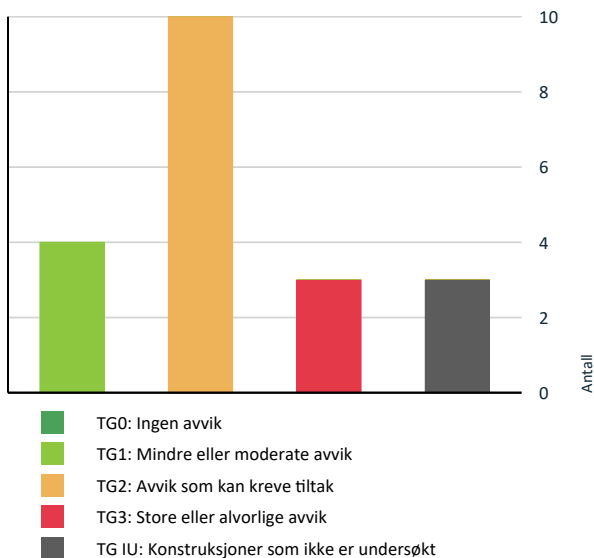
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

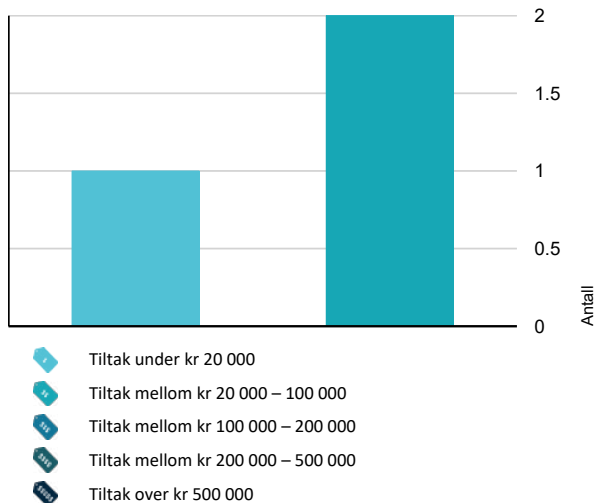
Det er ikke fremlagt tegninger. Ved søk i PBEs digitale arkiv på saksinnsyn er det ikke funnet tegninger som beskriver romløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble besiktiget av takstmann alene med utlevert nøkkel. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler. Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser. Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1979

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent takteking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ingen trygg tilkomst til taket. Taket var snødekket på befaringsdagen. Alder og type teking er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er malte betongvegger i gavl og leilighetsskillende vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Vinduer

Soverom har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer i stue

Stue har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. NB! vindusrammene er eldre, glass er byttet i 2007.

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30 R'w 35 dB ukjent år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med støpt dekke og oppforet med flisheller. Rekkverk er støpt blomstertrau.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

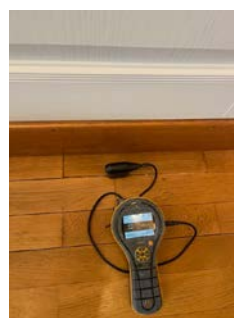


Tilstandsrapport



Dersom tiltak ikke blir utført vil lameller i parketten løsne over tid. Skader i veggflater er stort sett av kosmetisk karakter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,4 meter i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er fuktskadet parkett i entré, soverom og stue/kjøkken. Ukjent årsak, men det er registrert fuktskader i entré rett uten for dør til bad samt i soverom i hjørnet mot terrasse og ved kjøleskap i kjøkken. Parkettlameller har løsnet og stedvis fått deformasjon. Det ble foretatt fuktsøk og fuktmåling med piggelektrode. Det ble ikke registrert fukt på kontrollerte steder.

Det er registrert noe skader på veggflater. Hull i vegg i entré. Sprekker i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 25 mm gjennom rommet i stue. 20 mm i soverom. Målinger er gjort med laser på tilfeldige tilgjengelige steder.

Skjevheter skyldes at plaststøpte betongdekker på denne tiden ikke ble støpt med overhøyde slik at betongdekket synker ned i midtsonen under herdeprosessen. Dette er normalt fra denne byggeperioden.

Det er kun kontrollert i to rom. Øvrige rom kan ha skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ettersom parketten er i dårlig forfatning vil det være fornuftig å rette av underlaget før legging av ny parkett.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent år for modernisering. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er av eldre dato. Det er påregnelig å rehabilitere badet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra flis ved terskel mot overkant slukrist er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er skade på fliser. Mest sannsynlig støtskader.

Bom i fliser betyr at flis har mistet vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ingen synlig membran i sluk eller ved oppstikk av rør, det ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svellingsskader i nedre del av servantskap samt i nedre del av høyskap. Mest sannsynlig grunnet dusjing direkte på skapene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skap bør byttes fordi skaden har kommet så langt at skapskroene ikke kan reddes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra entré som er tilliggende til bad.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikozonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av murvegger. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruks. Merk: Hulltaking på et sted uten forhøyede fuktverdier gir ingen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: 23,6% ved 19,4 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi vegg til bad er bygget med stålsviller.

Hull ble plombert med plastlokk.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert stekeovn og keramisk platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Ukjent år for modernisering.

Normal bruksslitasje på overflater.

Det anbefales å installere lekkasjestopper og komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble installert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskadet parkett ved frys-/kjøleskap. Mest sannsynlig fra avising av frysedel.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Parkett bør byttes og det bør kontrolleres ytterligere under parketten for å se omfang av fuktskade. Parkettlameller som har vært utsatt for fukt over tid kan løsne fra underlaget.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 3 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator er defekt. Det var defekt bryter for styring av viften. Det var ikke mulig å teste effekten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator bør repareres eller skiftes.

Dersom tiltak ikke utføres vil det ha negativ effekt på innneklimaet ved at forurenset luft fra matlaging vil spre seg i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Avløpsrør

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

På bakgrunn av alderen på anlegget er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner er plassert i bad samt i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er defekt ventilator i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjon er viktig for innneklimaet i boligen. Avtrekksventilasjon i kjøkken er viktig for sende forurenset luft fra matlaging ut av boligen. Manglende ventilasjon kan også føre til kondensproblematikk ved at oppvarmet inneluft kondenserer på de kaldeste overflatene som vinduer og i hjørner/de stedene hvor det er dårligst isolasjon.

! TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann i bygget. Ukjent alder. Ikke besiktiget.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skrusikringer, 5 fordelingskurser. Jordfeilbryter er automatsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

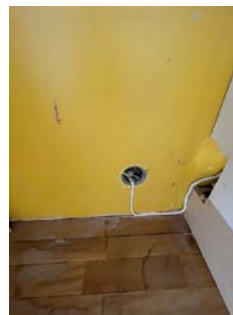
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er manglende deksel på boks i kjøkken. Det er eldre anlegg med skrusikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport fra det lokale eltilsyn eller andre kontrollinstanser. Det anbefales derfor en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en gass som kan være helseskadelig når den overskrider grenseverdier som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør ikke uansett ikke overskride 200 Bq/m³

Krav til høyder på rekkverk er et sikkerhetskrav for å forhindre fallulykker. Høydekrav og krav til åpninger har blitt strengere med årene. Som et sikkerhetstiltak anbefales det å øke rekkverkshøyde og gjøre åpninger mindre.



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

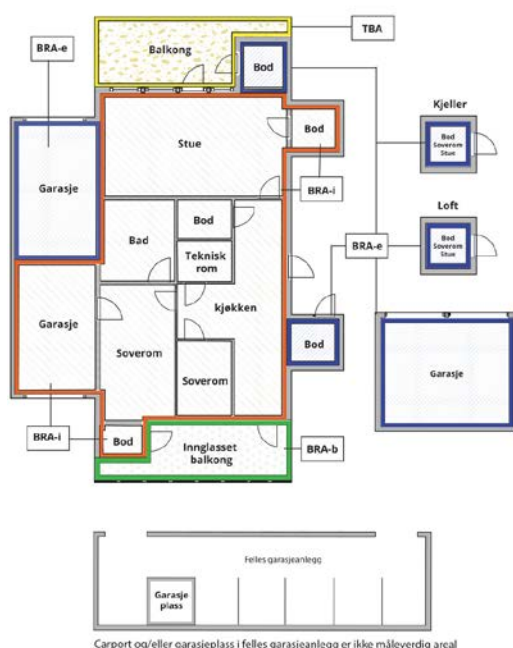
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggteknisk 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	47			47	11
Kjeller		3		3	
SUM	47	3			11
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, bod, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er utgang fra stue til terrasse på ca. 11 m².

Kjellerbod er målt til ca. 2,7 m². I tillegg er det skap merket 2020 i felles kjølerom.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Ved søk i PBEs digitale arkiv på saksinnsyn er det ikke funnet tegninger som beskriver romløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	976		0	23195.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Møllefaret 52B

Hjemmelshaver

Elvefaret Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2020/ELVEFARET BORETTSLAG	948305909	2020	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Føring Eva Hilde Karin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
150	100	39 310

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig , med private interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81738026			
Kommentar Fellespolise				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.02.2026	Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.02.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026	Oversendt av megler elektronisk. Eier har ikke bebodd boligen. Egenerklæringsskjema er derfor ikke fylt ut.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Advokat Jacob W. Lindgaard

Boligen

Møllefare 52B
0750 OSLO

0301-28/976/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Selger er arving i et dødsbo overtatt til privat skifte. Selger har ikke hatt kjennskap til avdøde og boligen. Kjennskap er begrenset til det som fremkommer i salgsoppgaven, og skilte feil og mangler kan forekomme. Interessenter oppfordres til å gjøre særlig grundige undersøkelser, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 462

ELVEFARET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELVEFARET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 19:00, Møllestua.

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 møte. 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installasjon av røykpiper
8. Beredskapskomite
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ELVEFARET 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

Styreleder Olaf Devik foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Olaf Devik er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

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. 462 Årsregnskap 2024.pdf

2. 0462 Elvefaret Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Installasjon av røykpiper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag mottatt fra Cecilie Norseng, Møllefaret 50A

Beredskap

Hovedargumentet bak forslaget er at vedfyring er et svært viktig tiltak for egenberedskap.

Vi lever i en stadig mer urolig verden, og som følge av f.eks. klimaendringer, hybrid krigføring mot bl.a. energi-infrastruktur og digitale trusler, kan det oppstå sårbare situasjoner rundt strømforsyningen. Ifølge DSB er peis i privatboliger en viktig del av Norges beredskapsplan. Statistikk fra NVE viser at nordmenn i snitt opplever 3-5 strømbrytninger i året. Uten andre muligheter enn elektrisk oppvarming blir vi veldig sårbare i en slik situasjon.

Dårlig isolasjon i boligene gjør også at peisfyring kan være et fint supplement til elektrisk oppvarming og hjelpe på kalde dager på vinteren. Dagens peiser er svært energi-økonomiske, og er i følge sjefsforsker Øyvind Skreiberg hos SINTEF Energi et viktig effektivt bidrag for avlastning av strømmettet i kuldeperioder. Norge er faktisk helt avhengig av vedfyring for at strømmettet ikke skal bryte sammen på årets kaldeste dager. Dette gjenspeiles i at det i dag i byggeteknisk forskrift er krav om at boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.

Rentbrennende og energi-økonomiske ovner

Det er lenge siden dette ble tatt opp på en generalforsamling, forrige gang var i år 2000. Et argument som da ble brukt imot installasjon var fare for at røyk fra skorstein vil være til sjenanse for andre beboere. Her er det imidlertid viktig å tenke på at dagens peiser er mer effektive, langt mindre sjenerende og mer rentbrennende enn for 25 år siden. Ved tidligere befaringsgjennomføring av NILU i Elvefaret (2001) ble flere forhold ved borettslaget vurdert og et visst antall vedfyrte boliger anbefalt. Nylig kontakt med NILU viser at utslippene reduseres med nye ovner og at det har vært en forbedring på feltet, også siden de nye rentbrennende ovenne kom på markedet i 1998, og at flere forhold i rapporten fra 2001 er endret.

Verdiøkning og erfaringer fra Rønningen

I tillegg til å øke bokvaliteten, kan montering av pipe og ildsted videre være en smart investering som vil øke verdien til boligen. Dette gjelder ikke bare for de som velger å gjennomføre installasjonen, men bare muligheten i seg selv vil kunne øke verdien for boligeier ved et eventuelt salg.

Vårt nabo-borettslag Rønningen hadde montering av pipe som tilvalg i byggeåret, men har også åpnet opp for at dette kan bli etter-installert. I Elvefaret borettslag ble også pipe som tilvalg tilbudt i byggeåret, men dette ble avslått av interimstyret, og tilbudet gikk derfor aldri ut til beboerne.

Saksfremlegger har vært i kontakt med styret i Rønningen borettslag for å innhente deres erfaringer siden de både har hatt peis fra byggeåret samt at flere beboere har etter-installert. Der har nesten samtlige rekkehus peis og enkelte av topp-leilighetene i terrasseblokkene. Styreleder i Rønningen viser til at de ikke har mottatt noen skriftlige klager på røyk fra pipene i borettslaget i løpet av de 20 årene hun har sittet som styreleder.

Styrets innstilling

Styret er enig i at peis/ildsted har noen fordeler, som beskrevet i det innkomne forslaget.

På den andre siden må det utredes nærmere i hvilke andeler det vil være mulig og i hvilke andeler det ikke vil være mulig å installere ildsted.

Boenhetens plassering i borettslaget, trekkforhold og påvirkning på naboer må vurderes nærmere. Borettslaget har i terrasseblokkene mekanisk avtrekk og luft tilførsel gjennom spalteventiler i vinduers overkant, noe som gir utfordringer med at røyk lett kan trenge inn i leiligheten.

Rent praktisk kan det på det nåværende tidspunkt virke som at ildsted kun kan være aktuelt i utvalgte rekkehus.

Installasjon av ildsteder medfører økte kostnader for borettslaget. Styret forutsetter at økte kostnader i forbindelse med ildsteder, fordeles på de aktuelle boenheter, og ikke belastes borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utarbeide krav til retningslinjer og prinsipper for godkjenning av ildsteder med tilhørende røykpipe.

Sak 8

Beredskapskomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Kari og Erling Ruud angående beredskap

Vi oppfordres til beredskap, så vi har kjøpt gassovn, lagret vann osv, men hvordan tenker styret/borettslaget/Obos?

Det foreslås at det opprettes en beredskapskomité som i samarbeid med OBOS kan se på beredskap.

Noen stikkord:

- Hvis strømmen går
 1. Får vi åpnet garasjedører?
 2. Lading av elbiler?
 3. Muligheter for aggregat?
 4. Vil kloakknnett fungere?
 5. Vil forsikring dekke frostskaider?
 6. Vil ventilasjon som går ned i garasjen, fungere?
- Hvis vannet blir borte:
 1. Felles beredskapstank? Avtale med tankbil? Heimevern?
 2. Vil avløp fungere om man heller vaskevann i dø?
 3. Kan man pumpe vann fra Lysakerelva? (vaskevann)
- Oppvarming

1. *Beredskapshensyn bør gjøre pipeløsning aktuelt igjen.*

Styrets innstilling

Styrets innstilling

Myndighetene anbefaler at man skal være forberedt på å klare seg i en uke ved en krise.

Dette innebærer at man har tilstrekkelig mat og drikke, at man har mulighet til å klare seg uten strøm, at man har tilstrekkelig med medisiner og andre nødvendige artikler.

Det foreligger ingen forpliktelse for styret i et borettslag å sikre den enkelte andelseiers beredskap. Men det er nærliggende å tro at andelseiere vil ha nytte av å samarbeide om beredskap.

Styret oppfordrer engasjerte andelseiere til å melde seg.

Forslag til vedtak

Opprettelse av beredskapskomite godtas.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styrets leder velges for 1 år og gangen.

To av styrets medlemmer er på valg hvert år.

Miljøutvalget står for miljørettede tiltak i borettslaget i samarbeid med styret. Vervene har ingen formell rolle, men er et godt supplement til styret med tanke på miljørettede tiltak. Av praktiske hensyn og for å begrense belastningen på den enkelte forutsettes det et minimum av 4 medlemmer i Miljøutvalget. Miljøutvalget har fullmakt til å ta opp medlemmer gjennom året.

Valgkomiteens innstilling vil bli framlagt på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- [Valgkomiteens innstilling vil bli framlagt på generalforsamlingen]

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- [Styremedlem 1 - valgkomiteens innstilling vil bli fremlagt på generalforsamlingen]
- [Styremedlem 2 - valgkomiteens innstilling vil bli fremlagt på generalforsamlingen]

Valg av 5 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- [Medlem 1 - velges av generalforsamlingen]

- [Medlem 2 - velges av generalforsamlingen]
- [Medlem 3 - velges av generalforsamlingen]
- [Medlem 4 - velges av generalforsamlingen]
- [Medlem 5 - velges av generalforsamlingen]

Valg av 4 miljøutvalget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som miljøutvalget:

- [Medlem 1 - velges av generalforsamlingen]
 - [Medlem 2 - velges av generalforsamlingen]
 - [Medlem 3 - velges av generalforsamlingen]
 - [Medlem 4 - velges av generalforsamlingen]
-

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår:

- Styrets leder velges som delegat
- Styrets nestleder velges som varadelegat

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Styreleder Elvefaret Borettslag

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nestleder Elvefaret Borettslag
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid / praktisk info

Driftsleder

Borettslaget har fast ansatt driftsleder, Reidar Kjelløkken. Driftsleder ivaretar daglig drift og mindre / vanlig vedlikehold i borettslaget.

Kontakttelefon er 924 84 205, e-post driftsleder@elvefaret.no. Trefftiden er mellom kl. 07:00 og 15:00 mandag tom torsdag, samt fra kl. 07:00 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl. 18:00 til 19:00.

Med unntak av prekære forhold, henstilles det ikke å kontakte driftsleder utenom ordinær arbeidstid.

Overvåking fellesgarasje

Fellesgarasjen er delvis utstyrt med video-overvåking. Anlegget skal driftes etter retningslinjer fastlagt av datatilsynet og godkjent av generalforsamlingen. Brannvarslingsanlegg er montert.

Styret

Styret kontaktes enklest per e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller eventuelt per brev. Se ellers borettslagets Vibbo, www.vibbo.no/462. Meldinger/info publiseres også via rundskriv (2 ganger årlig),

Meldinger ellers distribueres via Vibbo og/eller epost/sms. Kanal vurderes ut fra viktighet.

Innkjøring og parkering

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasjeplass i fellesgarasje under terrasseblokkene.

De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr. 1029 (Møllefaret 48B / H0102) , 2020 (Møllefaret 52B / H0202), 2035 (Møllefaret 46A / H0302), 2038 (Møllefaret 46B / H0302), 2041 (Møllefaret 46C / H0302), 2090 (Møllefaret 62A / H0302) og 2093 (Møllefaret 62B / H0302).

Gjesteparkeringen nederst i Møllefaret er forbeholdt gjester til borettslaget og er kun tilgjengelig for beboere på dagtid hverdager, se skilting. Beboeres misbruk av gjesteparkeringen kan medføre kontrollavgift, gjentatte overtredelser vil kunne medføre borttauing.

Gangveiene inne på området er forutsatt å være bilfritt. Det er derfor montert telefonstyrt bom ved innkjørsel til borettslaget. Hver leilighet er gitt mulighet til å ha to faste nummer som har tilgang til å åpne bommen. Ønske om endring/innlegging av nummer bestilles via Vibbo.

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at parkering i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy.

Bruk av søppelsekker, iSekk eller tilsvarende, skal begrenses i tid og plassering kun etter avtale med driftsleder/styret.

Traller er plassert i garasjen for å kunne brukes slik at en del innkjøring kan unngås.

Barnehagen

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage. Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler og etter prioriterte søkere. Borettslaget innstiller eventuelle prioriteringer etter ansiennitet/botid i borettslaget.

Miljøutvalget

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget.

Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger i kjelleren under Møllefare 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Bente Bogen, se Vibbo.

Nøkler/skilt

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler til fellesboder / vaskeri / kjølebod og adgangsbrikker til inngangsparti / fellesgarasjen. Nye nøkler/adgangsbrikker bestilles via Vibbo.

Det er verdt å merke seg at nøkler passer til fellesboder / bodrom / oppgangsdører / garasjedører og en del fellesutstyr så som traller og stiger som er plassert i garasjen og til fellesvaskerier. Det anbefales derfor å beholde fysiske nøkler i tillegg til brikkene.

Beboere forutsettes å skilte egen postkasse som beskrevet på Vibbo. Bruk av klistrelapper mv er uønsket. Nye skilt bestilles billigst selv, info ligger på Vibbo, alternativt bestilles via Vibbo.

Vaskeri

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefare 44B, 48C og 56A (under ombygging). Bruk av vaskeriene betales med polletter. Nye polletter kan bestilles via Vibbo.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i vaskeriene.

Renhold av oppganger

Borettslaget har avtale med Profesjonell Bedriftstjeneste for vask av trappeoppganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnad for terrasseblokkene.

Kabel-tv og internett

Borettslaget har RiksTV som TV-leverandør. Hver enkelt leilighet må være registrert hos RiksTV for å få full tilgang til RiksTV sitt tilbud. RiksTV dekoder i leiligheten eies av borettslaget og skal følge leiligheten ved salg.

OBOS OpenNet drifter vårt fibernett og leverer internet til alle leiligheter. Kostnad faktureres borettslaget samlet. Bekreftelse til arbeidsgiver på utgift for internett kan ordnes via OBOS OpenNet.

Fibermodemet og fiberkablene skal ikke flyttes / kuttes eller modifiseres, eventuelle reparasjonskostnader som skyldes arbeid i leiligheten vil bli fakturert. Hastigheten på fellesavtalen er opp mot 1000 Mbit til alle. Avtalen innebærer også levering av ruter fra ObosOpenNet.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller søkes via Vibbo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skaden kan eksempelvis kan tilskrives manglende vedlikehold, uvøren bruk, dårlige håndverksmessige løsninger osv.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024:

- Installert bergvarmepumpe i Møllefaret 62. Strømforbruk til VV ble omtrent halvert.
- Resterende åpningsbare vinduer i rekkehusene ble byttet.

2023:

- Resterende åpningsbare vinduer i terrasseblokkene ble byttet.
- Utskifting av de store stueglassene ble påbegynt
- Brannvarslingsanlegg montert i fellesgarasjen med mulighet for direkte varsling til brannvesen

2022:

- Lekkasje på stikkledninger utbedret etter pålegg fra Avløpsetaten

2021:

- Installert varmepumper for VV i Møllefaret 48, 52 og 56.
- Terrasser rehabilitert – Møllefaret 48 og 62

2020 og tidligere

- Ferdigstilt felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene
- Utvidet brikkebasert adgangskontroll til også å omfatte nye inngangspartier
- Ferdigstilte montering «smarte lamper» i fellesgarasje og gangarealer i terrasseblokkene
- Skiftet 16 avtrekksvifter i fellesgarasjen (avsug fra leiligheter)
- Byttet adgangskontroll til brikkebasert løsning og byttet port-telefoner
- Byttet alle lys i fellesområder til «smarte» lamper – reduserte strømforbruket
- Byttet ventilasjonsvifter i terrasseblokkene
- Entredører til terrasseleilighetene byttet
- Oppgraderte inn-/utkjøringsbom til telefonstyrt
- Radonreduserende tiltak gjennomført etter forutgående måling

Se ellers tidligere årsmeldinger for eksakte tidspunkter. Prioritering av oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og styrets prioriteringsbeslutninger.

Større kommende vedlikeholdsoppgaver

- Resterende terrasser med membran må renoveres (ca 100 terrasser). Gjennomføres i 2025.
- Betongskader i garasjen
- Takbelegg må byttes, store deler nærmer seg 30 års alder
- Felles sikringsskap må på sikt renoveres
- Avløpsledninger – stadige lekkasjer
- Borettslaget har fremdeles potensiale til ytterligere innsparing av strømforbruk, gode kandidater er varmepumper for VV til Møllefaret 44 og 46. Årsforbruket til VV i disse 2 blokkene er i størrelsesorden 180 000 kWh årlig, potensialet er halvering.

Renovasjon

Beboere skal følge Renovasjonsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall.

Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall og ordinært husholdningsavfall.

Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen. Hageavfall / bygningsavfall / hvitevarer osv leveres enkelt på Smestad gjenbruksstasjon.

Utplassering av containere, iSekk eller lignende skal avtales med styret/driftsleder.

Hageavfall skal ikke kastes i friområdene rundt borettslaget.

Fuktutbedring/drenering

Underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utsiden. Videre er det tilfeller av fuktnedslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktnedslag unngås.

Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader skal styret/driftsleder kontaktes.

Vannrør, stoppekraner og avløpsrør

Det oppdages jevnlig lekkasjer i vannrørene. Spesielt utsatt er varmtvannsrør (sirkulasjonsrør) i terrasseblokkenes underetasjer. Dette fordi disse har kontinuerlig sirkulasjon for å sikre raskt varmtvann ut til den enkelte leilighet.

Gitt anleggets alder må borettslaget påregne stadige lekkasjer. Å skifte ut alle rør er i praksis vanskelig da de i de fleste tilfeller ligger skjult og innebygget/innstøpt.

Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registrert at mange stoppekraner er vanskelige å stenge og å komme til. Beboere bes sørge for at stoppekraner sjekkes jevnlig og at en ved ombygging av kjøkken og/eller bad sikrer at stoppekraner blir skiftet og montert slik at disse er lette å lukke. Borettslaget er behjelpelig med å finne praktiske løsninger.

Det er beboers ansvar å vite hvor stoppekranene til leiligheten befinner seg og hvordan disse opereres. Er du i tvil ta kontakt med driftsleder eller styret.

Ladeanlegg Elbiler

Borettslaget installerte i 2017 ladeanlegg for elbiler i fellesgarasjen.

Anlegget er dimensjonert for å kunne tilby lading til alle garasje plassene. For å unngå overbelastning av el-anlegget er ladeanlegget såkalt «smart». Pr 31. desember 2024 var 109 ladepunkter kablet opp (ca halvparten av plassene).

For å etablere anleggets fellesdel forskuttet borettslaget et mindre beløp. Pr 31. desember 2024 har anlegget kostet kr -2 946 554 og innbetalt er kr 3 206 600 (Se note 10 til regnskapet).

Det er styrets intensjon at nye ladepunkter som installeres skal bidra finansielt på lik linje som de første som ble installert i 2017. Videre er det styrets intensjon at ladeanlegget ikke i vesentlig grad skal belaste eller generere inntekter borettslagets regnskap.

Beboere som ønsker å installere ladepunkt må bestille dette gjennom styret. Anlegget driftes av Movel. Bestillingsskjema og annen informasjon finnes på Vibbo.

Sykkelbod Møllefare 56C

Borettslaget fikk etter søknad til OBOS bevilget midler til å installere sykkelbod. Bodene er plassert i u-etg Møllefare 56C, inngang fra gavl med plass til 18 sykler. Adkomst til rommet er kun for leietakere.

Plasser tildeles etter søknad til styret. Det vil kreves en moderat leie for bruk av rommet, kr 500 pr år.

Skismørebod

I uetg Møllefare 52B er det installert benk og utstyr for prepping av ski. I tillegg har rommet noe utstyr for mekking av sykkel. Adkomst til rommet skjer etter avtale med styret.

Utbygging

Utbygging er tillatt etter søknad og er regulert i eget generalforsamlingsvedtak av 1991.

Kopi av vedtaket og forutsetninger ligger på nettsidene. Enhver som ønsker å bygge utplikter å sette seg inn i vedtaket og forutsetningene.

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 531 912	4 069 073
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 242 037	926 723
Tilbakeføring av avskrivning	15	67 314	42 417
Fradrag for gjennomført påkostn.		-128 466	-231 302
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-469 638	-122 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-144 159	-145 847
Innsk. øremerk. bankkto		-5 129	-6 653
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 561 959	462 838
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 093 871	4 531 912

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 652 785	4 956 283
Kortsiktig gjeld	-558 914	-424 371
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 093 871	4 531 912

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 615 936	12 688 196	12 883 000	14 437 000
Ladeinntekter EL-bil		268 000	548 500	200 000	60 000
Andre inntekter	3	77 030	373 856	62 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 960 966	13 610 552	13 145 000	14 557 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-812 903	-790 588	-934 000	-873 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-67 314	-42 417	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 875	-13 875	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-243 310	-231 065	-245 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-54 788	-54 949	-100 000	-120 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-2 419 017	-4 583 041	-4 725 000	-16 261 000
Forsikringer		-1 184 474	-1 072 338	-1 436 000	-1 322 000
Kommunale avgifter	9	-3 374 934	-3 168 077	-2 828 000	-3 229 000
Energi/fyring		-517 984	-593 377	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 452 271	-1 350 496	-1 400 000	-1 456 000
Andre driftskostnader	10	-383 977	-510 247	-390 000	-400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 871 447	-12 754 071	-13 016 000	-24 880 000
DRIFTSRESULTAT		3 089 519	856 481	129 000	-10 323 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	307 147	208 763	0	0
Finanskostnader	12	-154 631	-138 521	-7 000	-145 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		152 516	70 242	-7 000	-145 000
ÅRSRESULTAT		3 242 035	926 723	122 000	-10 468 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 242 035	926 723		

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 863 000	54 863 000
Rehabilitering	14	2 946 554	2 818 088
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	15	588 266	185 943
Miljøbankkonto, øremerket		51 798	185 363
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		60 397 605	60 000 381
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		475 312	426 535
Andre kortsiktige fordringer		0	13 883
Driftskonto OBOS-banken		1 728 641	1 595 617
Skattetrekkskonto OBOS-banken		36 588	37 164
Sparekonto OBOS-banken		5 305 224	2 778 512
Innestående i andre banker		107 020	104 572
SUM OMLØPSMIDLER		7 652 785	4 956 283
SUM EIENDELER		68 050 390	64 956 664
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		45 461 324	42 219 289
SUM EGENKAPITAL		45 483 124	42 241 089

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 428 311	2 572 470
Borettsinnskudd	18	19 541 200	19 541 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	38 840	177 534
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 008 351	22 291 204

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		426 574	268 379
Skyldige offentlige avgifter	20	63 882	64 235
Påløpte renter		814	13 568
Påløpte avdrag		0	11 904
Annen kortsiktig gjeld	21	67 644	66 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		558 914	424 371

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

68 050 390 64 956 664

Pantstillelse	22	23 041 200	23 041 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025

Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Knut Are Aas

Gunnar Hol

Kari Midtun

Janne Lundgren

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 777 395
Eiendomsskatt	532 204
Trappevask	209 880
Leietillegg for påbygg	120 034
Leie	38 820
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	13 678 333

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-61 077
Trappevask	-1 320
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	13 615 936

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	13 000
Møllestua	46 130
Nøkler	9 000
Skilt	900
Utleie	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	77 030

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-563 702
Påløpte feriepenger	-67 644
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-144 426
Pensjonskostnader innskudd	-35 881
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-812 903

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har miljøutvalget fått dekket bevertning for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 516
OPAK AS	-8 663
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 824
Andre konsulentonorarer, Standard Online AS	-786
SUM KONSULENTHONORAR	-54 788

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vindu Entreprenøren AS	-1 626 758
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 626 758
Drift/vedlikehold bygninger	-36 386
Drift/vedlikehold VVS	-123 702
Drift/vedlikehold elektro	-451 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 676
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-47 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 313
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 020
Egenandel forsikring	-12 351
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 419 017

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-532 427
Vann- og avløpsavgift	-2 061 764
Renovasjonsavgift	-780 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 374 934

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 647
Driftsmateriell	-77 090
Vakthold	-2 520
Renhold ved firmaer	-223 610
Snørydding	-22 388
Andre fremmede tjenester	-8 070
Trykksaker	-8 272
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-3 690
Telefon, annet	-1 738
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 002
Bank- og kortgebyr	-3 036
Velferdskostnader	-22 414
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-383 977

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 421
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 841
Kundeutbytte fra Gjensidige	118 885
SUM FINANSINNTEKTER	307 147

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-154 208
Renter på leverandørgjeld	-423
SUM FINANSKOSTNADER	-154 631

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	54 863 000
SUM BYGNINGER	54 863 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.976, 977 og 978.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1049.

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

NOTE: 14**LADESTASJONER EL-BIL**

Ladestasjoner fakturert i 2017	1 245 000
Ladestasjoner fakturert i 2018	227 500
Ladestasjoner fakturert i 2019	168 200
Ladestasjoner fakturert i 2020	300 000
Ladestasjoner fakturert i 2021	373 000
Ladestasjoner fakturert i 2022	76 400
Ladestasjoner fakturert i 2023	548 500
Ladestasjoner fakturert i 2024	268 000

SUM INNTEKTER	3 206 600
----------------------	------------------

Kostnader 2017	-1 265 261
Kostnader 2018	-322 022
Kostnader 2019	-324 080
Kostnader 2020	-262 839
Kostnader 2021	-317 334
Kostnader 2022	-95 251
Kostnader 2023	-231 301
Kostnader 2024	-128 466

SUM KOSTNADER	-2 946 554
----------------------	-------------------

SUM LADESTASJONER EL-BIL	260 046
---------------------------------	----------------

Ladestasjonen eies av borettslaget og er knyttet til spesifikke garasjeplasser som igjen følger faste boliger. Da borettslaget tidligere ikke har hatt ladestasjoner for el-bil skal dette aktiveres, dvs. føres i balansen.

Prosjektet vedr installasjon av elbilladere vil løpe over flere år. Over tid skal prosjektet gå i kr. null. Det er kun de som ønsker installasjon som skal betale for det. For å holde oversikten over inntekter og kostnader, vil det hvert år utarbeides et prosjektregnskap som angitt i note over.

Merk ellers at de som velger å installere lader gjennom egen kontrakt forplikter seg til å vedlikeholde/reparere laderen.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord		
Tilgang 2018	26 469	
Avskrevet tidligere	-26 468	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2023	122 500	
Avskrevet tidligere	-6 125	
Avskrevet i år	-24 500	
		91 875

Gressklippere			
Tilgang 2020	6 649		
Avskrevet tidligere	-6 648		
		1	
Tilgang 1999	29 089		
Avskrevet tidligere	-29 088		
		1	
Sandspreder			
Tilgang 1999	15 683		
Avskrevet tidligere	-15 682		
		1	
Strøsingelcontainer			
Tilgang 1999	54 120		
Avskrevet tidligere	-54 119		
		1	
Toro gressklipper			
Tilgang 2006	43 750		
Avskrevet tidligere	-43 749		
		1	
Traktor m/utstyr			
Tilgang 1999	648 784		
Avskrevet tidligere	-648 783		
		1	
Tørketrommel			
Tilgang 2017	43 260		
Avskrevet tidligere	-43 259		
		1	
Sykkelbod			
Tilgang 2022	108 875		
Avskrevet tidligere	-39 316		
Avskrevet i år	-36 292		
		33 267	
Søppelboder			
Tilgang 2014	530 528		
Avskrevet tidligere	-530 527		
		1	
Varmepumpe			
Tilgang 2024	697 500		
Tilskudd Enova	-42 500		
Bomiljøtilskudd OBOS	-185 362		
Avskrevet i år	-6 523		
		463 115	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		588 266	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-67 315	

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo kommune - barnehagelån	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	927 530
Nedbetalt i år	144 159
	-2 428 311
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 428 311

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-17 641 200
Tomtekjøp 1986	-1 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-19 541 200

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-38 840
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-38 840

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-36 588
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 294
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-63 882

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-67 644
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-67 644

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 541 200
Pantelån	2 428 311
TOTALT	21 969 511

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

Bygninger	54 863 000
Tomt	1 825 475
TOTALT	56 688 475



Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 02-02 Elvefaret Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 462 Selskapsnavn: ELVEFARET 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ELVEFARET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305909

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 19:00, Møllestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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

Styreleder Olaf Devik foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Olaf Devik er valgt.

✓ Vedtatt.

2. 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. 44 til stede, 5 fullmakter - 49 stemmeberettigede

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitne ble Cecilie Norseng foreslått.

✓ Vedtatt. Som fører av protokollen ble Daniel Walter valgt. Som protokollvitne ble Cecilie Norseng valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt. Godkjent med følgende protokolltilførsel:

✓ Generalforsamlingen kritiserte at den formelle "årsrapporten" som var med i tidligere års saksdokumenter manglet i år. Styret forklarte at dette skyldes endring av dokumentmal fra OBOS sin side, noe styret ikke er fornøyd med. Generalforsamlingen gir uttrykk for at de heller ikke er fornøyd med nytt oppsett fra OBOS og etterlyser informasjon i årsrapporten som var med i tidligere år.

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. Godkjent. Tre stemmer imot.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ Vedtatt.

7. Installasjon av røykpiper

Forslag mottatt fra Cecilie Norseng, Møllefaret 50A

Beredskap

Hovedargumentet bak forslaget er at vedfyring er et svært viktig tiltak for egenberedskap.

Vi lever i en stadig mer urolig verden, og som følge av f.eks. klimaendringer, hybrid krigføring mot bl.a. energi-infrastruktur og digitale trusler, kan det oppstå sårbare situasjoner rundt strømforsyningen. Ifølge DSB er peis i privatboliger en viktig del av Norges beredskapsplan. Statistikk fra NVE viser at nordmenn i snitt opplever 3-5 strømbrudd i året. Uten andre muligheter enn elektrisk oppvarming blir vi veldig sårbare i en slik situasjon.

Dårlig isolasjon i boligene gjør også at peisfyring kan være et fint supplement til elektrisk oppvarming og hjelpe på kalde dager på vinteren. Dagens peiser er svært energi-økonomiske, og er i følge sjefsforsker Øyvind Skreiberg hos SINTEF Energi et viktig effektbidrag for avlastning av strømmettet i kuldeperioder. Norge er faktisk helt avhengig av vedfyring for at strømmettet ikke skal bryte sammen på årets kaldeste dager. Dette gjenspeiles i at det i dag i byggeteknisk forskrift er krav om at boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.

Rentbrennende og energi-økonomiske ovner

Det er lenge siden dette ble tatt opp på en generalforsamling, forrige gang var i år 2000. Et argument som da ble brukt imot installasjon var fare for at røyk fra skorstein vil være til sjenanse for andre beboere. Her er det imidlertid viktig å tenke på at dagens peiser er mer effektive, langt mindre sjenerende og mer rentbrennende enn for 25 år siden. Ved tidligere befaring gjennomført av NILU i Elvefaret (2001) ble flere forhold ved borettslaget vurdert og et visst antall vedfyrte boliger anbefalt. Nylig kontakt med NILU viser at utslippene

reduseres med nye ovner og at det har vært en forbedring på feltet, også siden de nye rentbrennende ovnene kom på markedet i 1998, og at flere forhold i rapporten fra 2001 er endret.

Verdiøkning og erfaringer fra Rønningen

I tillegg til å øke bokvaliteten, kan montering av pipe og ildsted videre være en smart investering som vil øke verdien til boligen. Dette gjelder ikke bare for de som velger å gjennomføre installasjonen, men bare muligheten i seg selv vil kunne øke verdien for boligeier ved et eventuelt salg.

Vårt nabo-borettslag Rønningen hadde montering av pipe som tilvalg i byggeåret, men har også åpnet opp for at dette kan bli etter-installert. I Elvefaret borettslag ble også pipe som tilvalg tilbudt i byggeåret, men dette ble avslått av interimstyret, og tilbudet gikk derfor aldri ut til beboerne.

Saksfremlegger har vært i kontakt med styret i Rønningen borettslag for å innhente deres erfaringer siden de både har hatt peis fra byggeåret samt at flere beboere har etter-installert. Der har nesten samtlige rekkehus peis og enkelte av topp-leilighetene i terrasseblokkene. Styreleder i Rønningen viser til at de ikke har mottatt noen skriftlige klager på røyk fra pipene i borettslaget i løpet av de 20 årene hun har sittet som styreleder.

Befaring

Undertegnede har hatt ulike peis-firmaer på befaring i Elvefaret borettslag. De kunne vise til at pipeløp mest sannsynlig kan installeres i samtlige av rekkehusene på tross av ulik utforming samt i topp-leilighetene i terrasseblokkene. De hevdet også at dagens utforming på pipene vil kunne bidra til god avtrekk. Det at borettslaget også har store åpne friområder, små skoger og en elv nedenfor ble nevnt som bidrag til at forholdene ligger godt til rette. De presiserte også at installasjon av pipe er søknadspliktig hos PBE og at man i hvert enkelt tilfelle må se nærmere på plantegningene til hver boenhet.

Dagsaktuelt

Mye har endret seg siden forrige gang dette ble tatt opp på generalforsamling og vi står ovenfor et annet verdensbilde og digitaliseringen gjør infrastruktur slik som strømforsyningen mye mer sårbar. Dette samlet gjør at det bør vurderes om beboere skal få denne muligheten. Åpnes det for dette vil kostnaden ved montering av skorstein og ildsted dekkes av den enkelte beboer som ønsker å få dette montert. Montering av stålpipes er et søknadspliktig tiltak, og utøvende montør må ha godkjenning for ansvarsrett.

Saksfremlegger

Cecilie Eline Norseng

Møllefaret 50A

Styrets innstilling

Styret er enig i at peis/ildsted har noen fordeler, som beskrevet i det innkomne forslaget.

På den andre siden må det utredes nærmere i hvilke andeler det vil være mulig og i hvilke andeler det ikke vil være mulig å installere ildsted.

Boenhetens plassering i borettslaget, trekkforhold og påvirkning på naboer må vurderes nærmere. Borettslaget har i terrasseblokkene mekanisk avtrekk og luft tilførsel gjennom spalteventiler i vinduers overkant, noe som gir utfordringer med at røyk lett kan trenge inn i leiligheten.

Rent praktisk kan det på det nåværende tidspunkt virke som at ildsted kun kan være aktuelt i utvalgte rekkehus.

Installasjon av ildsteder medfører økte kostnader for borettslaget. Styret forutsetter at økte kostnader i forbindelse med ildsteder, fordeles på de aktuelle boenheter, og ikke belastes borettslaget.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utarbeide krav til retningslinjer og prinsipper for godkjenning av ildsteder med tilhørende røykpipe.

✓ Vedtatt.

8. Beredskapskomite

Forslag fra Kari og Erling Ruud angående beredskap

Vi oppfordres til beredskap, så vi har kjøpt gassovn, lagret vann osv, men hvordan tenker styret/borettslaget/Obos?

Det foreslås at det opprettes en beredskapskomité som i samarbeid med OBOS kan se på beredskap.

Noen stikkord:

- Hvis strømmen går
 1. Får vi åpnet garasjedører?
 2. Lading av elbiler?
 3. Muligheter for aggregat?
 4. Vil kloaknett fungere?
 5. Vil forsikring dekke frostskafer?
 6. Vil ventilasjon som går ned i garasjen, fungere?
- Hvis vannet blir borte:
 1. Felles beredskapstank? Avtale med tankbil? Heimevern?
 2. Vil avløp fungere om man heller vaskevann i do?
 3. Kan man pumpe vann fra Lysakerelva? (vaskevann)
- Oppvarming
 1. Beredskapshensyn bør gjøre pipeløsning aktuelt igjen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling

Myndighetene anbefaler at man skal være forberedt på å klare seg i en uke ved en krise.

Dette innebærer at man har tilstrekkelig mat og drikke, at man har mulighet til å klare seg uten strøm, at man har tilstrekkelig med medisiner og andre nødvendige artikler.

Det foreligger ingen forpliktelse for styret i et borettslag å sikre den enkelte andelseiers beredskap. Men det er nærliggende å tro at andelseiere vil ha nytte av å samarbeide om beredskap.

Styret oppfordrer engasjerte andelseiere til å melde seg.

Forslag til vedtak:

Opprettelse av beredskapskomite godtas.

✓ Vedtatt. Vedtatt. Kari Ruud stiller seg til disposisjon og det suppleres med flere personer.

9. Valg av tillitsvalgte

Styrets leder velges for 1 år og gangen.

To av styrets medlemmer er på valg hvert år.

Miljøutvalget står for miljørettede tiltak i borettslaget i samarbeid med styret. Vervene har ingen formell rolle, men er et godt supplement til styret med tanke på miljørettede tiltak. Av praktiske hensyn og for å begrense belastningen på den enkelte forutsettes det et minimum av 4 medlemmer i Miljøutvalget. Miljøutvalget har fullmakt til å ta opp medlemmer gjennom året.

Valgkomiteens innstilling vil bli framlagt på generalforsamlingen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Olaf Devik

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Olaf Devik

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Gunnar Hol

Kari Midtun

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Gunnar Hol

Kari Midtun

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Allan Haugane

Ove Kristensen

Marianne Møller

Johan Fredrik Rieber-Mohn

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Allan Haugane

Ove Kristensen

Marianne Møller

Johan Fredrik Rieber-Mohn

Miljøutvalget (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn André Bjørnson
Monica Holm
Cecilie Eline Norseng (leder)
Cathrine Tønsager
Annveig Øvregård

Det presiseres at miljøutvalget ikke velges formelt, men er frivillig til å delta i og er åpent for flere deltakere. Interessenter kan også melde seg fortløpende gjennom året.

Følgende stilte til valg:

Bjørn André Bjørnson
Monica Holm
Cecilie Eline Norseng (leder)
Cathrine Tønsager
Annveig Øvregård

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår:

- Styrets leder velges som delegat
- Styrets nestleder velges som varadelegat

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Olaf Devik

Følgende stilte til valg:
Olaf Devik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Janne Lundgren

Følgende stilte til valg:
Janne Lundgren

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ELVEFARET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305909

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. oktober kl. 09:00 til 23. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 113.

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

Daniel Walter velges som møteleder

Forslag til vedtak:

Daniel Walter er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 82

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Janne Lundgren og Knut Are Aas foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Janne Lundgren og Knut Are Aas er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 32
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Elvefaret borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Elvefaret borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 15.092,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 22.842,-, deretter 15.092,-

BDO

- årlig kostnad kr 22.813,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 24.813,-, deretter 22.813,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 15.294,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfaring, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Elvefaret borettslag.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 88

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Vedtekter

for Elvefaret borettslag org nr 948305909 vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. juni 2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på 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 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.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte 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 pantessikkerhet

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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Styremedlemmer og styreleder 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 pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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

ELVEFARET BORETTSLAG

vedtatt på ekstraordinær generalforsamlingen 28.02.84 med endring på
generalforsamlingen 08.05.01 og 11.06.13

Hensikten med husordenen.

Elvefaret Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - ikke OBOS - eier bygningene og disponerer arealene.

Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommene holdes i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes over husleien. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt beboer sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter p.g.a. skader.

Det er også borettsshaverne selv som må skape de best mulige forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet på borettslagets område.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husordenen" gitt enkle regler som det er i hver enkelts interesse å overholde.

Hensikten med husordensreglene er ikke å frata den enkelte beboer muligheten til individuell livsstil innenfor aksepterte normer. Viktig for et godt bomiljø er evnen til å vise toleranse og forståelse for hverandre.

Husordenen er delt i tre hovedavsnitt:

1. Almennelige ordensregler
2. Formelle bestemmelser
3. Forskjellige boråd

Husordenens bestemmelser gjelder som en del av leiekontrakten.

Vaktmesteren (vedlikeholdsbetjenten) er tilsatt for å ha tilsyn med eiendommen og for å sørge for orden og vedlikehold.

1. Almennelige ordensregler

1.1 Låsing

Utgangsdørene i terrassehusene holdes låst etter kl. 22.00. Beboerne må også påse at dører til fellesrom holdes låst.

1.2 Lysbruk

Lys i inngangspartier, kjellere og andre fellesrom må slukkes om dagen eller når det ikke er behov for dette.

1.3 Trafikkforhold

1. Kjøring på gangveiene er ikke tillatt med unntak av absolutt nødvendig kjøring som møbel-, syke- og invalidetransport. All kjøring skal skje i gangfart. Alle kjørende må vise særlig hensyn ovenfor barn og gående.
2. Beboerne plikter å benytte tilvist garasje plass. Dersom en husstand disponerer flere kjøretøyer, må det leies ekstra garasje plass. Parkeringsplassene ute er reservert for borettslagets gjester.
3. All kjøring i garasjen må foregå under 15 km/t. Vask av bilene i garasjen er ikke tillatt. Beboerne må selv sørge for at garasjen er fri for gjenstander slik at rengjøring og ferdsel ikke hindres. Brennbare/ eksplosive gjenstander som pussegarn, bensinkanner, gass o.l. må ikke oppbevares i garasjene.

1.4 Dyrehold

Beboerne kan holde hund eller katt. Retten til å holde hund eller katt får man ved å registrere dyret hos styret eller den styret bemyndiger. Før dyret anskaffes, skal det undertegnes særskilt dyreholdserklæring hvor man forplikter seg til å overholde gjeldende regler for dyrehold i borettslaget.

Ved forevisning av legeattest for allergi mot hund eller katt kan styret bestemme at det ikke er tillatt å ha hund eller katt i en oppgang dersom allergien er av en slik art at den fører til vesentlige plager for vedkommende beboer.

Dyreholdserklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på disse reglene kan derfor betraktes som vesentlig misligholdt leiekontrakt. Dyreholderen kan fratas retten til å holde hund/katt av styret ved brudd på reglene. En slik avgjørelse kan ankes inn for Generalforsamlingen.

1.5 Renhold og rydding

1. Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander må pakkes godt inn. Pappesker brettes sammen. Ildsfarlig og selvantennelig avfall må ikke kastes i søppelkassen.
2. Styret har anledning til å benytte eksternt firma til rengjøring av fellesarealer dersom styret finner dette formålstjenlig. Dette inkluderer trappeoppganger i terrasseblokkene. For øvrig avtales renholdsordning særskilt innen hver oppgang. Trapper og oppganger vaskes minst en gang i uken (av eksternt firma eller beboere etter den til enhver tid gjeldende ordning) ,og ellers ved behov.
3. Ski, sykler etc. for voksne henses ikke i gangen. Barnevogner og lekesaker må henses slik at de ikke er til sjenanse.
4. De gjeldende bestemmelsene for bruk av vaskeriene fremgår av oppslag i vaskeriene.
5. Felles kjellerrom må holdes i orden. Husk at brannforskriftene må følges.

1.6 Bruk av egne områder

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten, jfr. husleiekontrakten.
2. Man plikter å vise rimelig hensyn og opptre på en slik måte at det ikke oppstår ubehageligheter for andre.
3. Røyking på terrassene som er til sjenanse for naboene, er ikke tillatt.

1.7 Bruk av fellesområder

1. Alle arealer som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet, er felles bruksområde.
2. Miljøutvalget organiserer felles dugnad minst en gang i året til rydding og stell av arealene.

3. Fotballsparking henvises til ballplassen.

2. Formelle bestemmelser

2.1 Forandringer

Innvendige forandringer i leiligheten må ikke være av en slik art at de forringer leilighetens bruksverdi. Enhver endring skal godkjennes av styret, jfr. husleiekontrakten.

2.2 Påbygninger

Utvendige endringer/påbygninger må godkjennes av styret og generalforsamlingen, jfr. vedtektenes § 10.

2.3 Leieforhold

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten, det vil si at brudd på disse er brudd på den inngåtte leiekontrakt. Leieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. De til enhver tid gjeldende vedtekter inngår også som en del av husleiekontrakten.

2.4 Borettslagets styre

Borettslaget ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for borettslaget bestemmer i § 9.

2.5 Henvendelser til styret

Forslag til saker som styret skal behandle, bør leveres skriftlig. Klagesaker skal fremmes skriftlig.

2.6 Opprykksregler

Andelseiere som vil overta ledigmeldt leilighet innen borettslaget ved opprykk, jfr. vedtektenes § 5, skal sende skriftlig melding til styret.

Ledigmeldte leiligheter besettes etter følgende regler: "De andelseierne som tok leiligheten sin i bruk ved førstegangstildelingen i borettslaget, stiller i en gruppe." Blant disse kommer også de andelseiere som er første beboere av en leilighet de har fått overført fra den som opprinnelig ble tildelt den (men som ikke tok den i bruk). I en gruppe etter disse stiller andelseierne i henhold til den dato de overtok leilighet i borettslaget. Stiller to eller flere andelseiere likt, foretas det loddtrekning.

2.7 Bytte av leilighet

Bytte av leilighet må kun skje etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Søknad om godkjenning av bytte skal sendes direkte til styret, utfylt på standard skjema og vedlagt nødvendige papirer.

Styrets behandling av byttesaker, skjer i samsvar med gjeldende lov og vedtekter (vedtektenes § 4, borettslovens § 16).

2.8 Overdragelser

Overdragelse av leilighet skjer i henhold til vedtektenes § 4.

- 2.9 Framleie
Framleie av leiligheten må godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.
- 2.10 Endring av husordensregler
Forslag til endringer i husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.
- 2.11 Husordensreglene trer i kraft straks.

3. Forskjellige boråd

Fravær fra leiligheten

Ved fravær over noe tid anbefales det å få noen til å fjerne aviser og reklame som legges ved døren og kontrollere dører og vinduer. Ved lengre fravær bør innehaveren av leiligheten sørge for å få ettersendt også meldinger m.m. fra styret. Andelseieren bør være oppmerksom på at han har ansvaret for leiligheten under fraværet, også når den framleies.

Bad og toalett

Det er særlig viktig å føre tilsyn med våtrom. Ved dårlig vedlikehold kan det bli dyre reparasjoner for andelseieren.

Hvis veggmalingen på glassfiberstrien slites ned, trenger det vann gjennom og løser opp gipsplaten under. Særlig ved servant og badekar (dusj) er malingen utsatt for sterk slitasje. Malingen skal være diffusjonstett alkydmaling (den opprinnelige maling på veggene var farge Jotun colortronic 1323). Det er viktig at det er tett ved veggfester for kraner og servanter, ellers løses veggen opp.

Taket skal også ha diffusjonstett maling.

Gulvbelegget er bøyd opp noen centimeter ved veggene. Det er viktig at belegget ikke spriker ut fra veggen, for da kan vann komme på innsiden og løse opp gulvlimet og bule belegget. Fukten kan ved dårlig vedlikehold også trenge ned gjennom etasjeskilleren og skade veggene og taket hos naboen under. Andelseieren kan spare seg betydelige kostnader ved å rette på feilene, f.eks. ved å tette beleggekanten langs veggene med silikon og fornye veggmalingen før den slites ned.

Sluket i gulvet bør renses med rimelige mellomrom.

Bleier o.l. må ikke kastes i klosettet.

Ventilasjon

Det er viktig med god ventilering, også for å hindre fuktdannelser og mugg (særlig utsatt er de kaldeste steder på yttervegger og tak).

Avtrekkssystemet krever god tilgang på ny luft, derfor bør spalteventilene over vindu aldri lukkes helt. Stenges de helt, kan det føre til at lukt og fuktighet fra kjøkken og våtrom spres i leiligheten. I verste fall kan det da føre til inntrenging av fuktighet gjennom skjøter og fuger i ytter- veggen på grunn av undertrykket i leiligheten.

Det er av betydning å ha jevn varme i leiligheten. I den kalde årstid bør varmeovnene ikke slås av om natten da det tar tid og koster uforholdsmessig mye å få temperaturen opp igjen. I soverom blir det forholdsvis mye fuktighet, de bør derfor være noe oppvarmet om dagen.

Kraner og rør

Alle i leiligheten bør gjøre seg kjent med plasseringen av stoppekranene/stoppeventiler i selve leiligheten og hovedstoppekranen. Husk å stenge alle vannkraner skikkelig slik at de ikke står og drypper. Hvis et rør skulle sprekke og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. stramt rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte slik at vannet kan samles opp mens det ordnes med stengingen.

Vinylgulv

Slike gulv rengjøres med vanlige syntetiske vaskemidler. Flekker fjernes best med white spirit/rødsprit. Skurepulver kan lage skjolder.

Vinduer

Husk å lukke dem skikkelig slik at de ikke slår seg.

Betongtak

Taket males med PVA-takmatt/silkematt.

Boder og fellesboder

Vær oppmerksom på at bodene ikke oppvarmes og at brannfarlige ting ikke tillates oppbevart der.

Fellesboden må holdes ryddig. Den enkelte kan bare bruke en forholdsmessig del.

Kjølerommene

Poteter kan ikke oppbevares løst, men må stå i sekker. Husk å åpne sekkene når de er satt på plass. Sterktluktede varer må oppbevares i tett emballasje.

Temperaturen skal ikke være over 7 grader, meld fra hvis den er det. Se ellers oppslag i kjølerommene.

Utvendige tak/inngangspartier

Takene er dekket med en plastduk og 6 cm ertesingel. Det er meget viktig at denne duken ikke blir beskadiget. Tråkk på taket kan forårsake skade og inntrenging av vann i leilighetene. Hvis noe må hentes fra taket, kan det bare gjøres av vaktmesteren. Det forekommer at barn klatrer opp på taket, beboere som ser det bør be dem komme ned igjen straks.

Terrasse vest i terrassehus

Et felt under hellene har basseng for oppsamling og avløp av vann. Dette bassenget er dekket med et spesielt belegg. Skades det, vil vann trenge ned gjennom betongen. Vask derfor ikke med sterke midler på terrassen.

Mat til fuglene

Legg ikke mat på bakken da det drar til seg rotter og mus.

Vanning av hager

Vennligst ikke bruk mye vann nær veggen. Vannet kan komme på innsiden av ytre betongisolasjon og skade betongen.

Glass og sanitærporselen

Det gjøres oppmerksom på at borettslagets forsikring ikke omfatter bruddskader på vindusglass og sanitærporselen. Den enkelte andelseier må derfor selv inkludere slike skader i sin egen forsikring.

Erklæring om dyrehold

1. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Den skal til enhver tid føres av en person som har kontroll over den.
2. Ved lufting av hund skal man oppsøke områder utenfor borettslagets grenser. Det henstilles til alle dyreholdere spesielt å holde dyrene borte fra barnas sandkasser og andre lekeområder.
3. Dyreholderen forplikter seg til å fjerne ekskrementer som hunden/katten måtte etterlate seg på borettslagets område. Dette skal skje umiddelbart.
4. Dyreholderen vedtar å være objektivt erstatningspliktige for skader forårsaket av vedkommendes dyr innenfor borettslagets område.
5. Det kan kun holdes en hund eller en katt pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 3 måneder. Fravik fra denne regelen forutsetter særskilt søknad til borettslagets styre. Søknaden skal være begrunnet.
6. Alle beboere er forpliktet til å registrere sin hund eller katt hos styret. Alle dyreeiere må også undertegne dyreholdserklæring.
7. Dyreholderen skal dressere sitt dyr så langt det med rimelighet er mulig m.h.t. å unngå sjenanse for naboene. (F.eks. at hunden ikke bråker når den er alene, at katten ikke går inn til fremmede o.l.)
8. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på disse reglene kan derfor betraktes som misligholdt leiekontrakt. Dyreholderen kan fratas retten til å holde hund/katt av styret ved brudd på reglene. En slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen innen 1 måned. Etterkommes ikke en slik endelig avgjørelse, betraktes dette som en vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Undertegnede erklærer herved å respektere ovenstående regler for dyrehold.
Erklæringen gjelder for følgende dyr:

Hund:.....

Katt:..... (sett kryss)

Rase:.....

Kjønn:.....

Født:..... Evt. navn:.....

Elvefaret dato:.....

.....
Underskrift andelseier

.....
for styret i Elvefaret brl.

Instruks for vaktmester-/vedlikeholdstjenesten i Elvefaret Borettslag

Fastsatt av styret august 1985

Arbeidsområde:

a) Bygningene

Vaktmester skal påse at bygningene med inventar, utstyr og alle installasjonstekniske anlegg holdes i forsvarlig og driftsmessig god stand.

Vaktmester skal også sørge for at bygningenes brannslukningsutstyr er på plass og i orden, og at det ikke foreligger forhold som kan føre til skade på mennesker eller bygninger/anlegget eller dets utstyr.

I den grad det er mulig og formålstjenlig skal vaktmester utføre mindre vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på bygninger, inventar, utstyr og alle installasjonstekniske anlegg. I den grad styret finner det nødvendig, og nødvendig fagkunnskap og redskaper foreligger, skal vaktmester også settes til mindre konstruksjonsarbeider. Unntatt fra det ovenstående er indre vedlikehold for beboere i leilighetene.

Ved akutte situasjoner som krever rask disposisjon av ressurser, må vaktmester handle etter beste skjønn, om mulig og/eller om nødvendig i samråd med styrets formann eller andre av styrets medlemmer. Oppstår det situasjoner der vaktmester ikke kan overkomme alt arbeide som er pålagt, skal oppgavene prioriteres etter disse retningslinjene:

1. Arbeider som må utføres for å unngå fare for personskade eller økonomisk skade utføres først.
2. Påbegynte arbeider fullføres.

De arbeider som hører inn under vaktmestertjenesten skal utføres når det er nødvendig og uten at vaktmester skal avvente beskjed om når de enkelte arbeider skal utføres. Store og omfattende vedlikeholdsarbeider må bare settes i gang etter beskjed fra overordnede (styrets medlemmer).

Vaktmester skal likeledes utføre innvendig renhold av bygningene, f.eks. feiing av kjeller og tekniske rom, nødvendig opprydding og renhold av vaskeriene og andre fellesrom.

b) Uteområdene

Vaktmester skal utføre snømåking og nødvendig sandstrøing umiddelbart etter snøfall, eller når forholdene ellers tilsier dette. Snømåking og strøing må også kunne foretas på lørdager og søndager, eventuelt også på kveldstid (mot overtidsbetaling).

Fjerning av is og eliminering av farlige forhold skal ha første prioritet.

Klipping av gressplener skal skje ca. 1 gang/uke avhengig av årstid, tørke eller nedbør. Vaktmester skal også foreta vanlig enkelt vedlikehold av grøntanlegg.

Vaktmester har ansvaret for renhold av gangveier og plasser på hele området som hører inn under borettslaget (papiirplukking, feiing, spyling).

c) Renovasjon og søppeltømming

Vaktmester skal sørge for at rutinene ved søppeltømming fungerer tilfredsstillende. Søppelrom skal være ryddige i henhold til renholdsverkets krav.

d) Maskiner og utstyr

Vaktmester har ansvaret for vedlikehold av de arbeidsmaskiner som er anskaffet av borettslaget. Han skal sørge for at service og vedlikehold foregår nøyaktig og til riktig tid slik at maskiner og utstyr alltid er driftsklart og i god stand.

Alt verktøy som er overlevert ved ansettelsen eller anskaffet senere, skal likeledes tas godt vare på.

e) Fremmede håndverkere

I tilfeller der det kreves innsats av fagfolk utenfra, skal vaktmester sørge for å tilrettelegge arbeidet på forhånd, og yte assistanse i den utstrekning dette er praktisk og regningssvarende.

Han skal kontrollere at medgått tid blir riktig ført og attestere arbeidsedler og andre dokumenter som har med leveranser eller tid å gjøre.

f) Innkjøp

Vaktmester foretar innkjøp av forbruksartikler og utstyr i den utstrekning det avtales med overordnede.

g) Spesielle arbeidsoppgaver

Vaktmester vil også være nødt til å påta seg andre spesial- oppgaver som:

- inspeksjon av leiligheter ved fraflytting
- utdeling av meldinger og rundskriv
- tømning av myntautomater i vaskeriene etter avtale med formannen
- Sporadiske særoppdrag, gitt av styrets formann

h) Supplement og spesifikasjoner av oppgavene nevnt ovenfor

Vinterhalvåret:

Brøyting av snø med maskiner/for hånd etter flg. prioriteringsliste:

- a) Gjennomgående gangveier inkl. forbindelsesvei øvre-nedre felt (under kraftledninger)
- b) Stikkveier, garasjeoverbygg og trapper
- c) Inngangspartier
- d) Garasjenedkjørsel
- e) Parkeringsplasser og felt ved rundkjøringen
- f) Sandstrøing etter samme prioritet som snømåking

Det er en selvfølge at eliminering av farlige forhold som isføre kan skape, skal ha første prioritet så langt det er råd.

Sommerhalvåret:

- a) Raking av gressplener og skråninger snarest mulig etter snøsmelting
- b) Gjødsling med kunstgjødsl o.l. etter avtale med borettslagets styre
- c) Klipping av plener
- d) Løv og avfall rakes sammen og kjøres bort vår og høst og forøvrig etter behov.
- e) Utskifting av sand i sandkasser etter avtale med styret.
- f) Sette på/stenge alle utvendige kraner

Andre arbeider:

- 1) Feiing/renhold av garasjebygg etter behov.
- 2) Kontroll av pumper og berederrom en gang i uken.
- 3) Jevnlig ettersyn av kjølerom og maskineri for kjølerom for å sikre jevn, riktig temperatur.
- 4) Jevnlig kontroll av utluftingsanlegg i garasjene og terrassehus m.h.t. jevn og riktig drift, hastigheter etc. samt evt. rensing for fett o.l.
- 5) Kontrollere og evt. skifte lyspærer i oppganger, kjellerganger, ved inngangene og utvendige trapper, samt lyspærer/lysrør i og utenfor garasjene. Normalt bør ettersyn/skifting av pærer skje en gang i uken, men der det er sparsomt med belysning, må ettersyn skje oftere.
- 6) Plukke papir og skrot på veier, plasser, plener rundt terrasseblokker og under busker så ofte det er tid til det, og minst en hovedsjekk i uken.
- 7) Se etter at bygninger er i orden ute og inne, likedan utvendige skilt, stolper, gjerder etc. Det skal videre foretas ettersyn av festebolter for trappegelendere, ettersyn av røkluker, justering av ytter- og kjellerdører. Hengsler, pumper og låser ettersees.
- 8) Påse at søppelrom er ryddige, og at disse blir feiet etter behov.
- 9) Sørge for feiing av utomhusområdet med maskin og for hånd, spesielt ved inngangspartier og under rister.
- 10) Vanning av plener og felles beplantninger.
- 11) Kontroll av og plassering av utebenker.
- 12) Kontroll av lekeapparater samt nødvendig reparasjon av disse.
- 13) Ettersyn av vaskerier 2 ganger i uken, samt fjerning av avfall fra disse. Dersom vaskeriene trenger ekstra renhold, må dette også utføres.
- 14) Slått og opprydding av skråninger på området.
- 15) Kontroll av sikringer i hovedsikringsskap skal foretas minst en gang i uken.
- 16) Sette opp og fjerne evt. "løse" juletrær for borettslaget.
- 17) Utskifting av ødelagte ruter i dører.
- 18) Øvrig forefallende arbeid som styret finner nødvendig og som styret mener faller innunder ordinær tjeneste, avpasset etter ferdigheter og tid.

Denne stillingsinstruksen er fastsatt av borettslagets styre, som også kan foreta endringer i instruksen.

Denne stillingsinstruksen gjelder som en del av arbeidsavtalen mellom borettslaget og vaktmester/vedlikeholdsbetjent.

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Jonas Huser
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Deres ref.: 1007260023 . Vår ref.: 0462-1-2020

Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Elvefaret borettslag
Organisasjonsnr: 948305909
Andelseier: Førings (bo), Eva Hilde Karin
Medeier:
Leilighetsnummer: 2020
Adresse: Møllefaret 52 B, 0750 OSLO
Andelsnummer: 150
Gnr. 28
Bnr. 976

Borettsinnskudd: Kr. 39 310,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81738026.
- 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.

Garasje følger leiligheten: Ja. Alle, bortsett fra 7 leiligheter, har garasjeplass i kjeller. De sju leilighetene som ikke har plass i garasjeanlegget er 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093. Borettslaget betaler eiendomsskatt som viderefaktureres enhetene. Dette belastes i fire omganger, mai, juni, september og november. Styrets e-post: styret@elvefaret.no Nye nøkler/adgangsbrikker og skilt bestilles via borettslagets hjemmeside. Felles varmtvann i terrasseblokkene ifølge styret Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Nye polletter kan ordnes via borettslagets hjemmesider. Godkjenning av ny andelseier foretas av OBOS v/ Daniel Walter (epost: daniel.walter@obos.no) Felleskostnader og leietillegg for påbygg øker med 5% fra 1.1.2026 av.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207944483
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	2 259 996,00
Innfrielsesdato:	30.04.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.:	83977203522
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	11 550 000,00
Innfrielsesdato:	15.05.2045
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: 4 571,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV	386,00	
Trappevask	121,00	
Bredbånd	221,00	
Felleskostnader	3 843,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 426,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 707,-
Annen formue:	37 907,-
Gjeld:	47 689,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207944483
Restsaldo:	7 740,62
Kapitalkostnader:	82,79
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83977203522
Restsaldo:	39 559,47
Kapitalkostnader:	270,59
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 47 300,09,-, 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 Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til rådgiver Daniel Matthias Walter, e-post: daniel.walter@obos.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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styret@elfefaret.no

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS 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. 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. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
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: _____

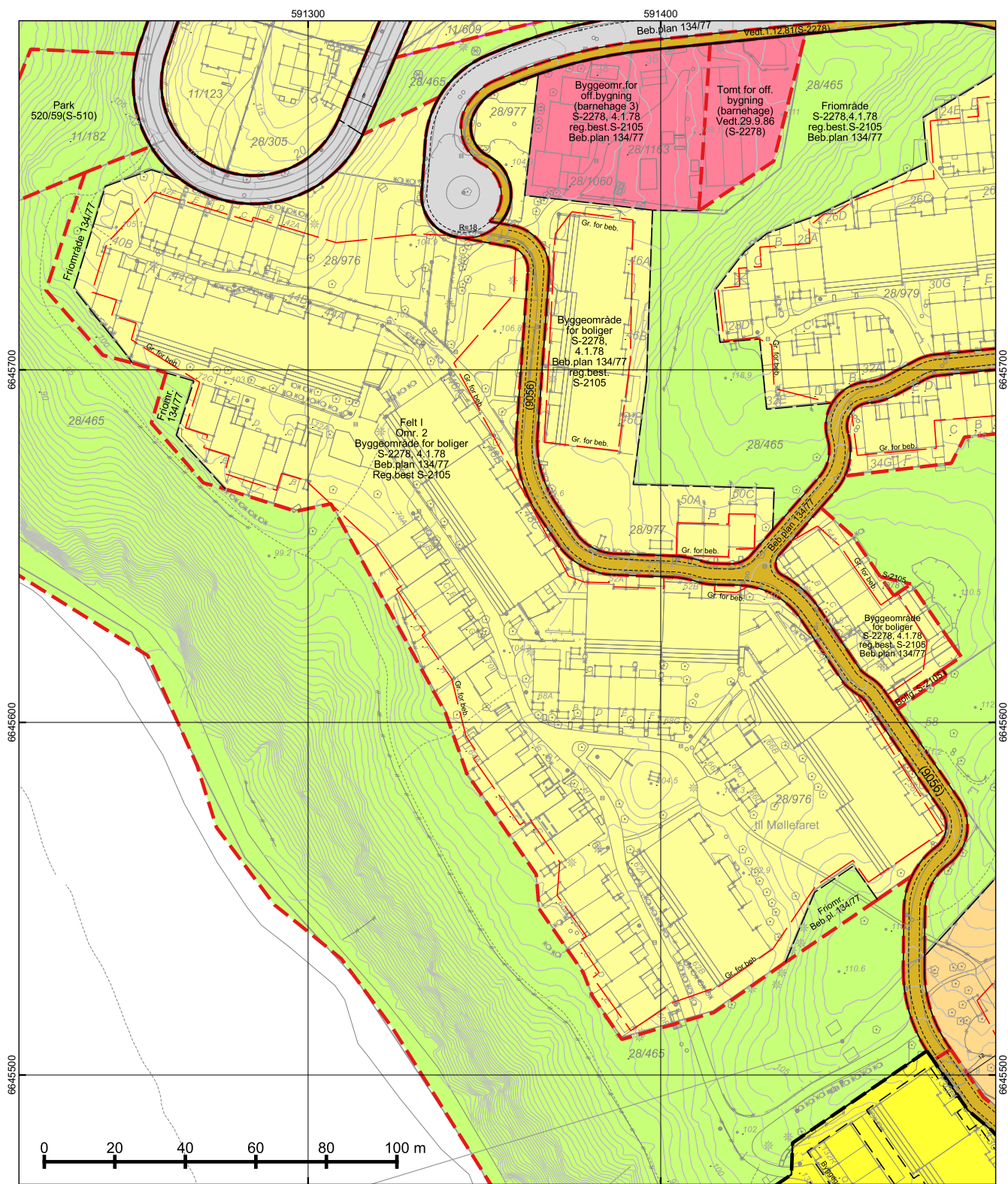
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

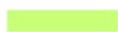
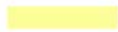
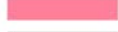


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 17.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 153305/ 86526998	Deres ref.:	
	Adresse: Møllefaret 52	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 28/976			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

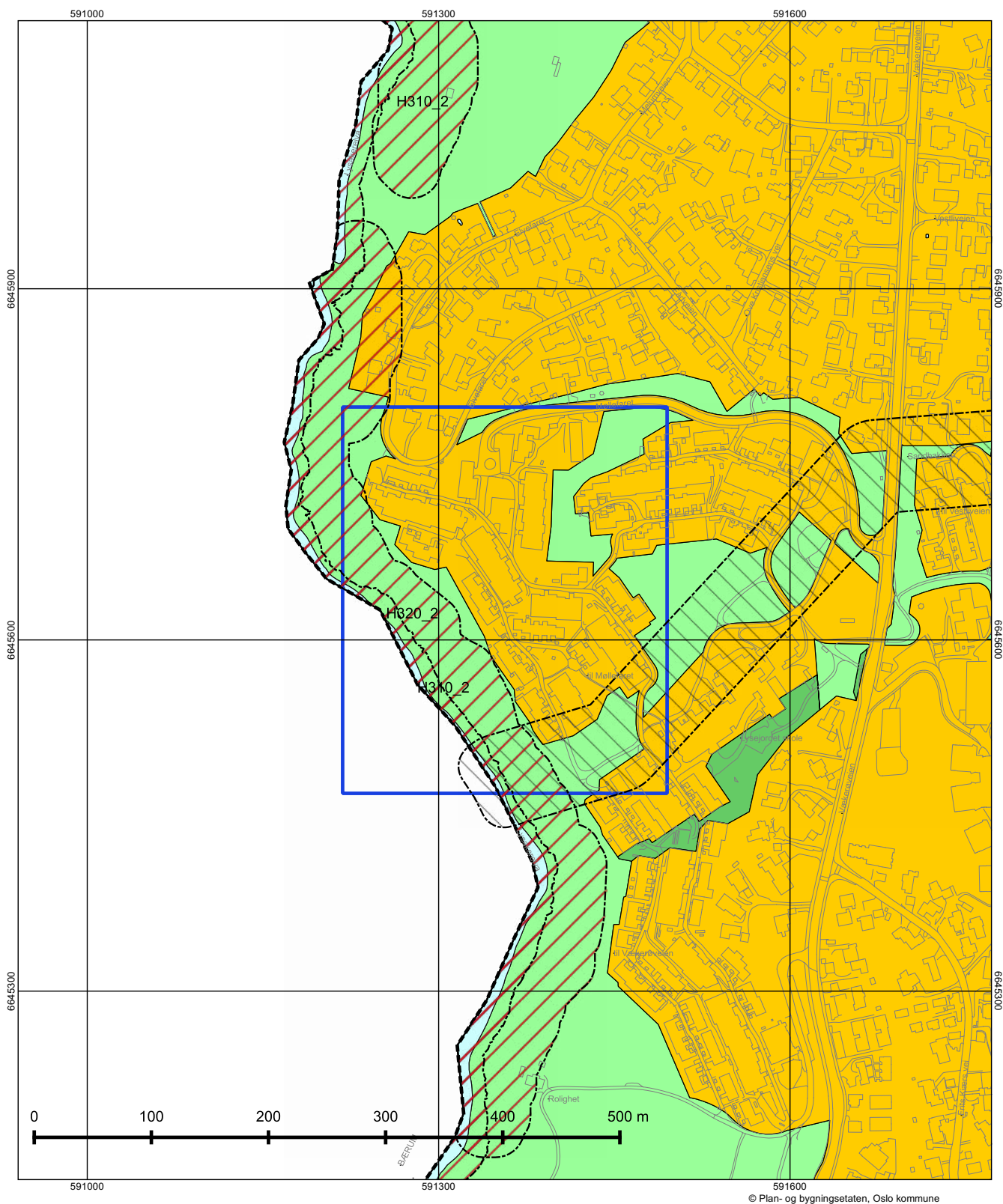
	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
---	------------------------

	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 17.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153305/86526998

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jonas Huser
MØLLEFARET 52B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526998
8999536

Vår ref (Saksnr):

Dato: 17.02.2026

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 976

Vi viser til bestilling av 20260217 for MØLLEFARET 52B.

GNR. 28 BNR. 976

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.11.1978.

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

23206 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

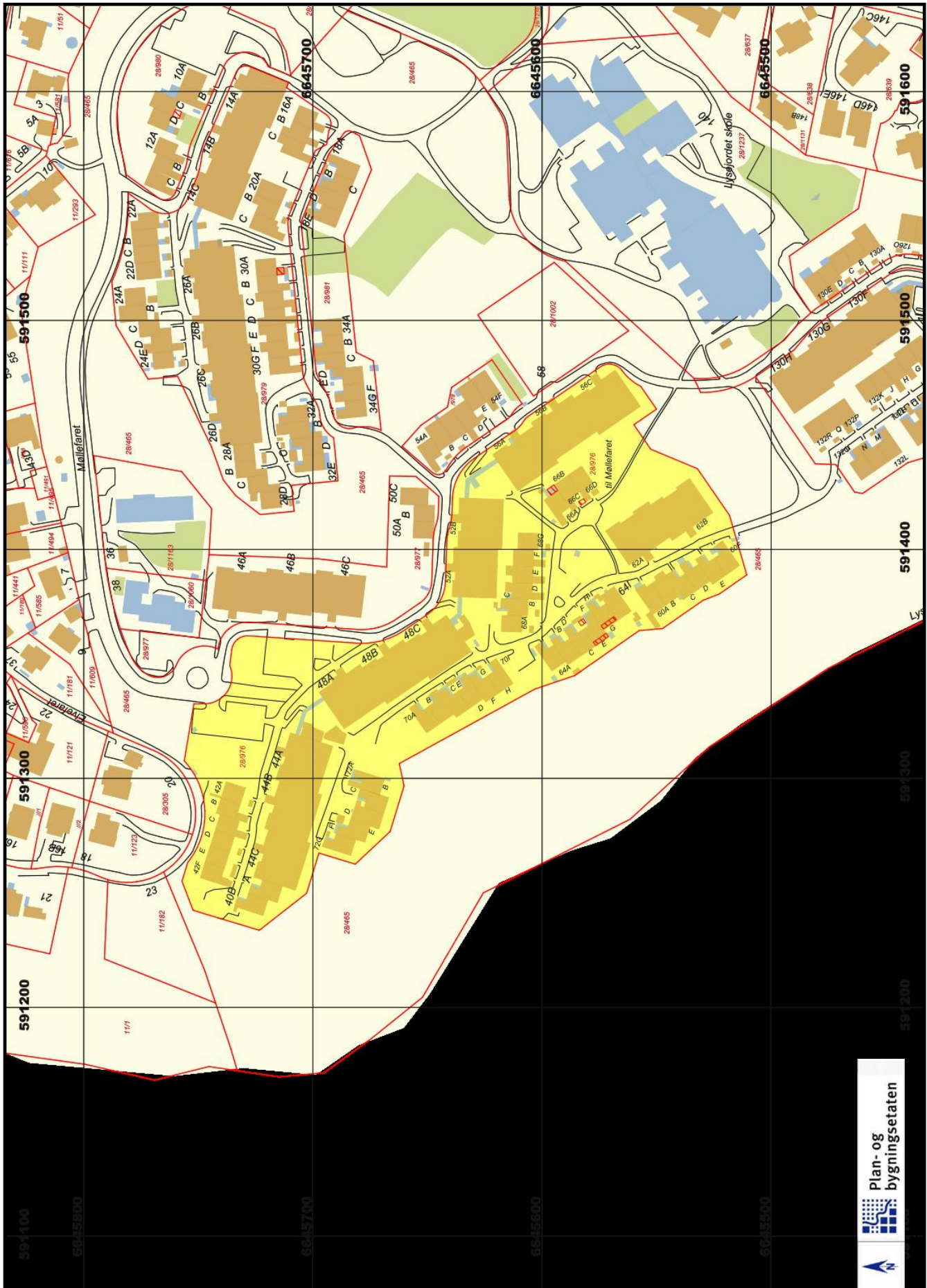


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERRSTADGATE 18A II 0 11 20 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den 19.11.80

FERDIGATTEST

[For nybygg og større arbeider]

Arbeidssted

Gnr. 28/bkn. 976, Bl. T5-T6-T7-T8, Ullernområdet, Vei 3990 nr. 50 A

Journalnr. 77/182

Arbeidsart

Nybygg

Avsluttende synsforretning
6.11.80

Bygningens art

Leilingsblokker

Byggherre

Oslo Bolig og Sparclag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggesjef

Ark. ene Christiansen og Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarets navn

Ing. Bjørn Rustad, Fagbygge A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo 6

Overnevnte byggarbeid er utført under lovmässig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av trøten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssejefen

Ole Wevle

Det gjøres merksam på at bygninglovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet syemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet syemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nabolagsprofil

Møllefaret 52B - Nabolaget Lysejordet/Rolighet - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Møllefaret Linje 42, 42N	6 min 0.5 km
Røa Linje 2	17 min 1.3 km
Sollerud Linje 13	5 min 2.6 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.9 km

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	22 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 98/100



Kvalitet på skolene

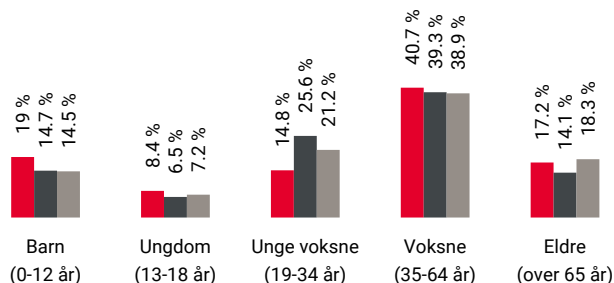
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysejordet/Rolighet	1 630	715
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Lysejordet barnehage (0-5 år) 87 barn	8 min 0.6 km
Skogfuglen barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Vækerøveien PostNord	5 min 0.4 km
Joker Vækerøveien PostNord, søndagsåpent	9 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

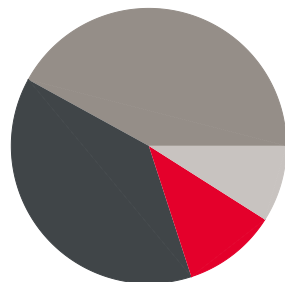
⚽ Lysejordet skole 3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

⚽ Lysejordet borettslag, ballplass 7 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🏊 SATS Røa Trening&Bad 16 min 🚶

🏊 Mudo Røa 17 min 🚶

Boligmasse



■ 11% enebolig
■ 38% rekkehus
■ 42% blokk
■ 9% annet

«Trygt i byen med landlig følelse»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Røa Torg

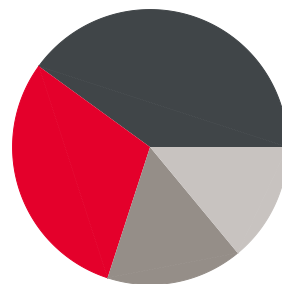
15 min 🚶



Apotek 1 Røa

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



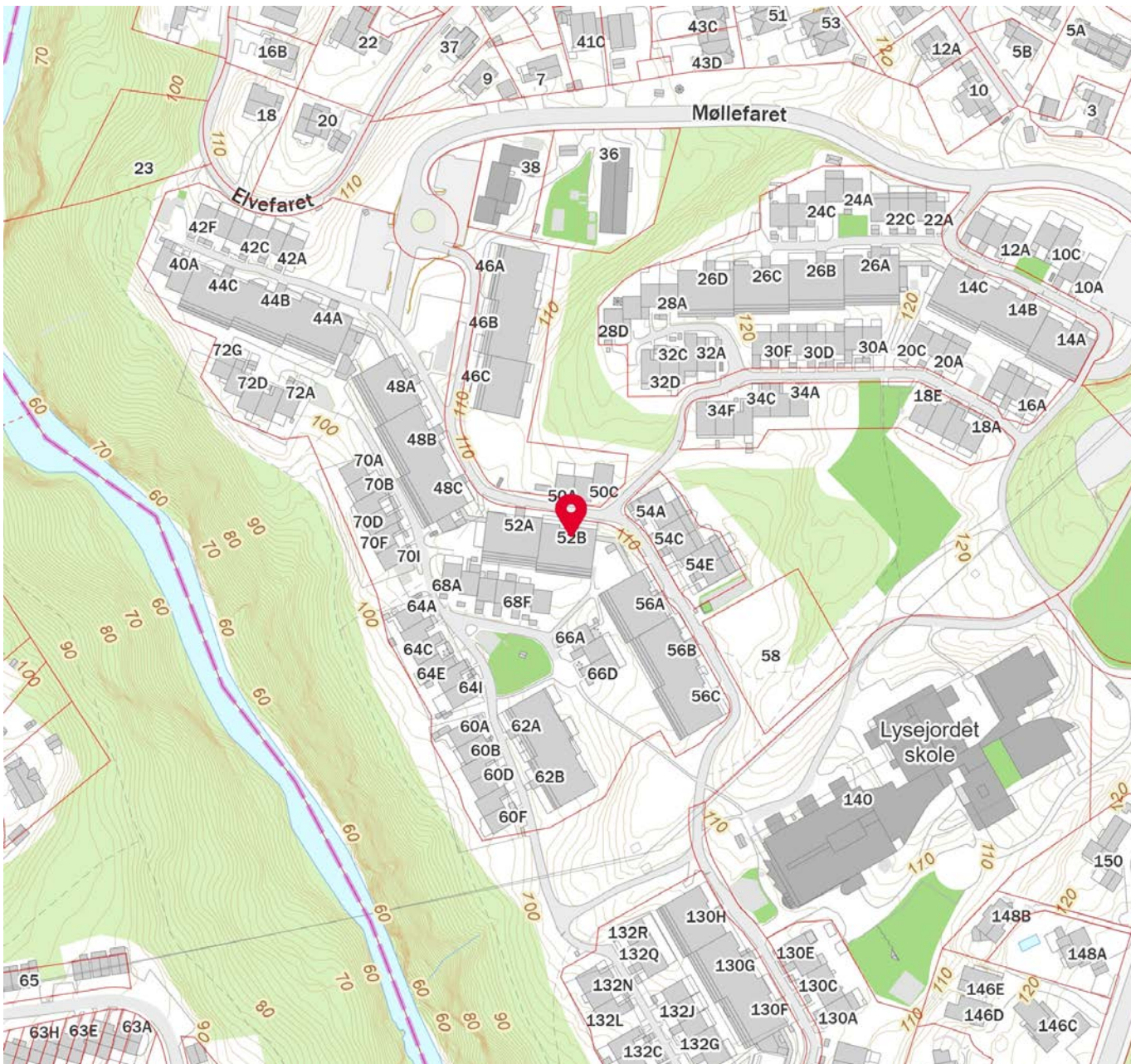
0%

47%

■ Lysejordet/Rolighet
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Møllefaret 52B
0750 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser

Telefon: 913 68 759
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre