



aktiv.

Harry Fettes vei 5B, 0667 OSLO

**Lys 2-roms leilighet med stor
terrasse | Trappefri adkomst |**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 253 975,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 263 771,-
Felleskostn.: Kr 7 741,-
Selger: Inger Schriwer

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 47/51 kvm
Tomtstr.: 4881 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 144, bnr. 2113
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1009250077

Lys 2-roms leilighet med stor terrasse

Aktiv v/Rune Herberg har gleden av å presentere en lys og pen leilighet beliggende i 1. etasje med stor terrasse! Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt område på Bryn, med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her har du enkel tilgang til offentlig kommunikasjon, servicetilbud ved Bryn senter, barnehager og skoler. Området byr også på flere idrettsanlegg, et variert aktivitetstilbud og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i naturskjønne omgivelser.

Kort om boligen

- *2-roms andelsleilighet i 1 etasje
- *Stor terrasse
- *Varmtvann inkl. i felleskostnadene
- *Trappefri adkomst
- *Åpen kjøkkenløsning
- *Flislagt badrom med dusj og opplegg for vaskemaskin
- *Kjellerbod
- *Rett ved Bryn senter
- *Kort vei til T-bane/buss
- *55+ bolig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	78
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 47 kvm Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet.

Takhøyde i stue er målt til 2,40 m. Takhøyde på bad er målt til ca. 2,21 m.

Terrasseplatting på 16,6 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 4,2 m². Boden er merket med nr. 3. I tillegg disponerer leiligheten skap i felles rom i 1. etasje.

Generelt: Bod som ligger utenfor boenheten, og som kunde har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4881 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Bryn i bydel Østensjø, og kombinerer det beste av både urbane fasiliteter og landlige omgivelser.

Sentrumsnært

Hvis du først skal bo i byen, er det naturlig å velge en sentral beliggenhet. Bryn har utviklet seg til et knutepunkt for hele Oslo, med enkel tilgang til både øst, vest, nord og sør. På hektiske dager er det praktisk å ha kort vei til offentlig transport. Høyenhall stasjon, som betjenes av T-banelinjene 3 og 4 er 5 minutters gange fra boligen. Det er bare 140 meter til busstopp på Bryn hvor rute 23, 3N & 4N stopper. Det er kun 10 minutter med bil til Oslo sentrum.

Naturopplevelser

Området byr på flotte naturopplevelser. Østensjøvannet, kjent for sitt rike dyreliv, er et spennende sted å utforske. Østmarka, en perle både sommer og vinter, ligger også i nærheten. Her finner du flere badevann som Nøklevann og Ulsrudvannet, samt lysløyper for skiturer om vinteren. I tillegg er de store friområdene ved Nordre Skøyen Hovedgård lett tilgjengelige. Ønsker du en flott tur ned til sentrum så er det flott tursti langs Alnaelva og ned igjennom Svartdalsparken og ned til Gamlebyen.

Servicetilbud

Servicemuligheter er også godt dekket med Bryn senter som ligger et stenkast fra boligen. På Bryn senter er det ca. 47–50 butikker og over 15 helse- og velværeaktører. Her finner du bl.a. en av Norges største Meny butikker med rikt utvalg. Her finner du også flere gode matopplevelser med bl.a. Jonathan sushi Bryn, Der Peppern Gror, Al Dente og Meraki Eat Greek. For et raskt måltid finner du også McDonald's her.

Adkomst

Harry Fetts vei 5 B ligger i Oslo kommune.

For å komme til eiendommen kan man benytte offentlig transport. Nærmeste stoppested er Rognerud, som ligger omtrent 4 minutters gange fra eiendommen. Her går linjene 3N, 78A og 78B.

Alternativt kan man benytte Høyenhall stoppested, som ligger 8 minutters gange unna, med linjene 1, 2, 3, 4 og 5.

Bryn stasjon er også en mulighet, med en gangavstand på 14 minutter, hvor linje L1 går.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er leilighets-/gårdsbebyggelse rundt boligen. Området er forøvrig bestående av villabebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Christinedal kunst- og kulturbhg - 3 min gange

Solfridbakken barnehage - 12 min gange

Husmannsplassen barnehage - 14 min gange

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) - 15 min gange

Brynseng skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Skøyenåsen skole (8-10 kl.) - 18 min gange

Lambertseter videregående skole (Videregående) - 8 min kjøring

Sport og trening

Østensjø skole - 12 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.7 km

Manglerud idrettspark - 13 min gange

Fotball, ishall

0.8 km

EVO Bryn - 3 min gange

Manglerud bad - 14 min gange

Skolekrets

Manglerud skole

Offentlig kommunikasjon

Høyenhall T-banestasjon - 400 meter (Linje 3 & 4)

Bryn busstopp - 140 meter (Rute 23, 3N & 4N)

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en lavblokk over tre etasjer pluss kjeller, oppført i byggeår 2000.

Grunnmuren og de bærende konstruksjonene er hovedsakelig utført i betong- og murkonstruksjon.

Ytterveggene består hovedsakelig av bindingsverk, med en utvendig fasade som er forblendet med teglstein, samt liggende og stående kledning.

Takkonstruksjonen er tilnærmet flat, og takbelegget ble rehabilitert i 2017.

Etasjeskillene i bygget er av betong.

Vinduer og en 2-fløyet terrassedør er utstyrt med 2-lags isolerglass. Entrédøren er fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

Leiligheten har utgang til en nordvendt terrasseplatting. Felles trapper er utført i betong med rekkverk i stål.

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.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Eldre vinduer og terrassedør med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer og terrassedører produsert i 2000 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav og risiko for punktering er større på eldre vinduer og terrassedører.

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Eldre slitt parkettgulv med flere sår, merker og gliper i skjøter. Noen av skadene er tettet med sparkelmasse.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Innvendige dører - 2

Avvik: Ripe i dørblad på soveromssiden.

- Våtrom - 1. etasje > bad. - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis dårlig vedheft på silikonfuger.

- Våtrom - 1. etasje > bad. - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 1. etasje > bad. - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: TG 2 er gitt på bakgrunn av bruksslitasje og alder i forhold til forventet levetid.

- Kjøkken - 1. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning - Overflater og innredning

Avvik: Eldre slitt innredning. Silikon i overgang mellom benkeplate og vegg har stedvis dårlig vedheft.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det ble registrert en del fukt samt irr og rust i fordelerskap. Rørkursene er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er ingen tilluftsventil på soverom.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: I alle leiligheter var det et ettersyn i borettslagets regi på det elektriske i leilighetene. tror det var i 2019 - 2020

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse: Har sendt melding til Styret men ikke fått svar på hvem som sto for arbeidet.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 47 kvm: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 4 kvm: Kjellerbod.

Standard

Entre

I det du kommer inn i leiligheten møter du en romslig gang med plass til f.eks. garderobeskap m.m. Det er malte flater på vegger og himling, samt eikparkett på gulv.

Kjøkken

Kjøkken i åpen løsning mot stue med Sigdal kjøkkeninnredning hvite profilerte fronter og benkeplater i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum med avrenningsfelt, ettgreps blandebatteri og benkebelysning under overskap. Det er avtrekk over kokesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har godt skaplass og løsningen gjør kjøkkenarbeidet enkelt og funksjonelt.

Bad

Pent baderom med fliser på vegger og gulv, og malt himling. Gulvet har varmekabler. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med servantbatteri, speil og belysning, veggskap med profilert skapfront, veggskap med speilfront, og veggmontert dusjarmatur med hånddusj og dusjforheng. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Godt soverom med plass til dobbelseng, nattbord, skap m.m. Det er montert praktisk garderobeskap for oppbevaring. Det er malte flater på vegger og i himling. Det er parkett på gulv.

Stue

Leiligheten har en praktisk, lys og trivelig stue med plass til sittegruppe, spisestue og tv-møblement. Stuen har godt med lysinnslipp og det er malte flater i himling og på vegger. Det er parkett på gulv. Fra stuen er det utgang en terrasse.

Terrasse

Det er en stor terrasse med god plass til sittegruppe m.m. Terrassen ligger vendt mot nord og har kveldssol og morgensol på sommerstid.

Innvendige overflater

Gulv: Gulv med 3-stavs eikeparkett. Parketten har flere sår, merker og gliper i skjøter, og noen av skadene er tettet med sparkelmasse.

Vegger: Malt strie.

Himling: Malt senket himling i entré og malte betonghimlinger med synlige v-fuger i stue/kjøkken og soverom. Vegg- og himlingsoverflater ble malt i 2009.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør opplegg på bad med rørskap plassert i baderomshimling.

Synlige vannrør på bad er i forkrommet kobber, mens vannrør på kjøkken er i kobber.

Stoppekraner er montert i kjøkkenbenk. Det er registrert fukt, irr og rust i fordelerskapet, og rørkursene er ikke merket.

- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Felles ventilasjonsanlegg med friskluftstilførsel i stue/kjøkken og luftespalte under innvendige dører. Det er ingen tilluftsventil på soverom. Kanalrens og utskifting av ventilatorslanger ble foretatt i 2019-2021, og en elektronisk oppgradering med inn-regulering av luft ble slutført i 2022.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra 2000. Sikringsskapet er plassert i entré og har 40A hovedsikringer, automatsikringer og jordfeilbryter. Fordelingskursene består av en 20A kurs, tre 16A kurser og to 13A kurser. Det finnes kursfortegnelse.

- Branntekniske forhold: Leiligheten har brannslukningsapparat. Røykvarslere i stue/kjøkken og på soverom er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

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

Hvitevarer medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2009:

- Vegg- og himlingsoverflater ble malt

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2022:

- Ettersyn på borettslagets heiser, brannalarmanlegg iht. løpende servicekontrakter.
- ClimaControl AS sitt arbeid med elektronisk oppgradering av ventilasjonsanlegget og inn-regulering av luft ble ble slutført med bistand fra Haaland Klima AS i 2022.

2021:

- Rens av avløpssystem.
- Kanalrens av ventilasjonskanaler og utskifting av ventilatorslanger i alle leiligheter.

2020:

- Ombygging av ventilasjonsanlegget.

2017:

- Liggende panel på leilighetens yttervegg mot terrasse
- Rehabilitering av taket, nytt beleg.
- Utskifting panel, maling vinduer og dør.

2016:

- Terrasse på 16,6 m²

Parkering

Borettslaget disponerer noen gjesteplasser. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser eller betalingsparkering i fellesanlegget til Bryn senter..

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer: 8172636

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med termostatstyrte panelovner i stue og soverom, samt varmekabler på bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter D. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarmingskarakteren i dokumentene.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

253 975 (Andel av fellesgjeld)

3 253 975 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (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))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 263 771 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 272 671 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 275 471 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 978 948 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 915 792 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og evt. innvendig vedlikehold.

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 pr. mnd

Kr 7 741,-

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, kommunale avgifter, bredbånd/kabel-TV, kapitalkostnader, byggforsikring, driftskostnader, forretningsførsel og vaktmestertjenester.

Andel Fellesgjeld

Kr 253 975

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2025

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Harry Fetts Vei 5a Og 5b

Organisasjonsnummer

982396018

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Borettslaget Harry Fetts vei 5A og B, med organisasjonsnummer 982 396 018, ligger i Oslo kommune og består av andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er Solibo AS. Borettslagets hjemmeside er home.solibo.no/hp/harryfetts5.

Pågående saker:

- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , Husbanken

Annuitet, 2 terminer per år.

Rentesats per 01-10-2025: 1.63% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 01-10-2025: kr 18411464

Andel av saldo: kr 250681

(siste termin 30-09-2030)

Fast rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 9820.75.57749, Obos Banken

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 01-10-2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 01-10-2025: kr 241881

Andel av saldo: kr 3293

(siste termin 30-09-2026)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Dersom en andel i 1. etasje skifter eier, har andelseierne som bor i høyere etasjer i borettslaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. All anskaffelse av større dyr,(det vil si hunder og katter)må på forhånd godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 2113 i Oslo kommune.Andelsnr. 3 i Borettslaget Harry Fetts Vei 5a Og 5b med orgnr. 982396018

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/2113:

20.10.2000 - Dokumentnr: 61584 - Best. om adkomstrett

Gjensidig bruk av areal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn. etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2000 - Dokumentnr: 61583 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:30

20.10.2000 - Dokumentnr: 61584 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:7
Gjelder boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn. etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2000 - Dokumentnr: 61584 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:7
Bruksrett til 31 parkeringsplasser
Bestemmelser om 14 reserveplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn. etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2000 - Dokumentnr: 61584 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:7
Bestemmelse om fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "tilleggs-approberte kjellerleiligheter" i Østensjøveien 79, datert 04.07.2001.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.07.2001.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat og offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig- og næringsformål.

Det er planlagt påbygging av Bryn senter. For mer info. se saksnr: 202519466 i saksinnsyn Oslo kommune (Østensjøveien 79 - påbygg med helsehus, fasadeendringer og utvidelse av forretningsareal - Bryn Senter Siste dok. 13.2.2026).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (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.

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. 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.

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.

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 dekningsalg 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 MNOK 14. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 35.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

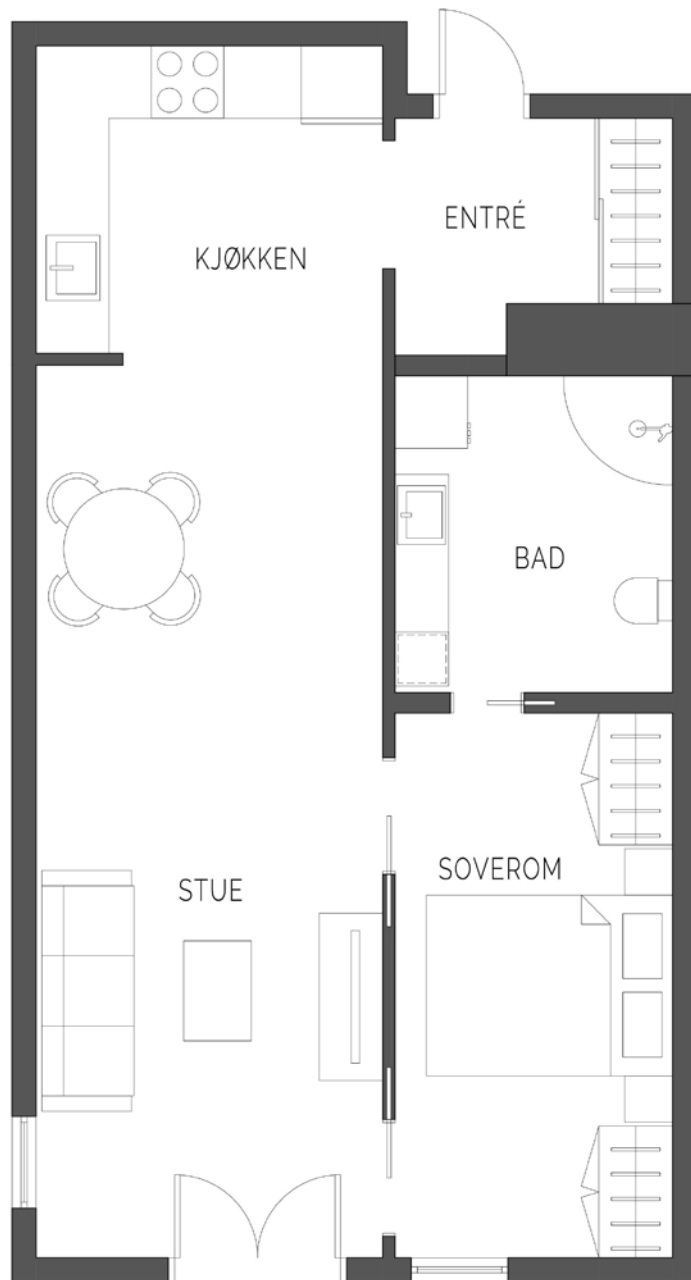
Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

20.02.2026

Planteegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Stuen



Velkommen til visning i Harry Fetts vei 5B !



Praktisk, lys og trivelig stue med plass til sittegruppen, spisestue og tv-møblement



Stuen er lys og pen med godt lysinnslipp



Spisestuen fremstår som lys og innbydende, med en naturlig og åpen overgang til stueområdet



Rommet har en god og funksjonell planløsning som gir plass til spisebord med flere sitteplasser – perfekt for både hverdagsmiddager og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Terrasse



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med god plass til sittegruppe m.m.



Terrassen er av god størrelse og kan møbleres med flere løsninger

Kjøkken



Kjøkken med godt skaplass og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri gjør kjøkkenarbeidet enkelt og funksjonelt.



Innredningen har klassiske, profilerte fronter i en delikat lys fargetone som gir et harmonisk og innbydende uttrykk

Soverom



Godt soverom med plass til dobbelseng, nattbord, skap m.m.



Soverommet har direkte adkomst til baderommet.

Baderom



Dette romslige baderommet fremstår som praktisk og funksjonelt, med lyse fliser på vegger og gulv som gir et rent og tidløst uttrykk.



Det er opplegg for vaskemaskin

Entré



Romslig gang med plass til f.eks. garderobeskap m.m.



Hyggelig entrè til boligen.

Borettslaget



Borettslaget kan by på et romslig og grønt uteområde som innbyr til avslapning og hyggelige sammenkomster. Her finner du store plenarealer, samt sittebenker hvor man kan nyte rolige dager i naturskjønne omgivelser.



Boligen ligger vendt ut mot grøntarealer

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet.



Harry Fettes vei 5 B, 0667 OSLO



OSLO kommune



gnr. 144, bnr. 2113



Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 15431-1603

Referansenummer: KW1899

Autorisert foretak: Torgeir Lien



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i lavblokk på Bryn. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stue med utgang til nordvendt terrasseplattning. Eier opplyser at leiligheten disponerer kjellerbod nr. 3 samt skap i felles rom i 1. etasje. Leiligheten har standard fra byggeår og trenger oppussing/oppgradering.

Leilighet. - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Glatte hvite innvendige skyvedører.
Innvendige overflater bortsett fra våtrom: Gulv med 3-stavs eikeparkett. Vegger med malt strie. Malt senket himling i entré. Malte betonghimlinger med synlige v-fuger i stue/kjøkken og soverom.
Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner.
Garderobeskap på soverom. Termostatstyrte panelovner i stue og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Originalt badetrom. Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Plasts luk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Speil og belysning over servant. Veggskap med profilert skapfront og veggskap med speilfront. Veggmontert dusjarmatur og dusjgarnitur med hånddusj. Dusjforheng. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår, med profilerte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg på bad. Rørskap med stoppekraner er plassert i badetromshimling. Synlige vannrør på bad er i forkrommet kobber. Vannrør på kjøkken er i kobber. Stoppekraner i form av kuleventiler er montert i kjøkkenbenk. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles ventilasjonsanlegg i bygningen. Leiligheten har avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel i stue/kjøkken. Luftespalte under innvendige dørblad. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer. Jordfeilbryter. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser og 2 stk. 13A kurser. Røykvarsler i stue/kjøkken og på soverom, som er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

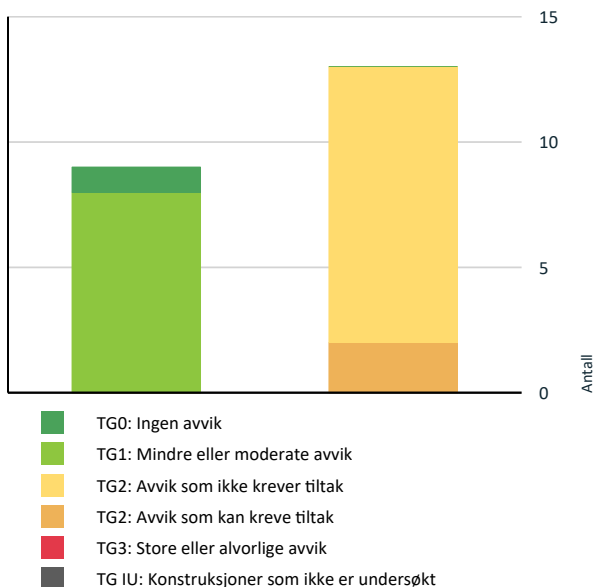
[Gå til side](#)

Leilighet.

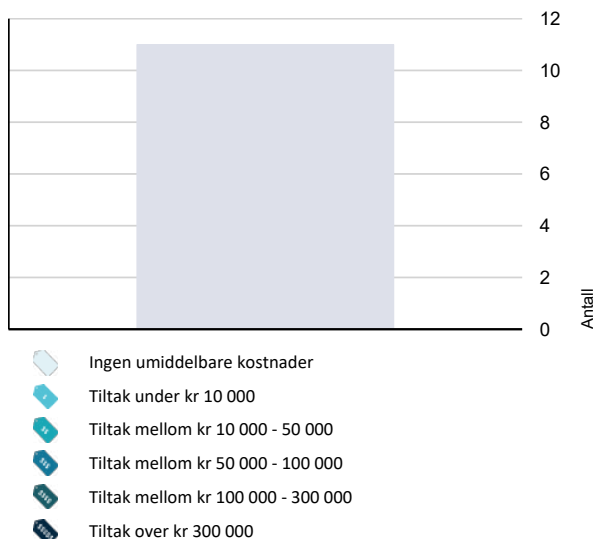
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Oversendt tegning fra Plan- og bygningssetaten, via eiendomsmegler, er tegning nr. A-311, datert 30.04.1999. Rommene på plantegningen stemmer med dagens bruk. Arealet av terrassen er imidlertid større enn på byggemeldt plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og terrasseplating som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET.

Byggeår
2000

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og 2-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer og terrassedør med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer og terrassedører produsert i 2000 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav og risiko for punktering er større på eldre vinduer og terrassedører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også terrassedører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.
Døren har normal, slitasjegrad, standard og funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 16,6 m² fra 2016. Liggende panel fra 2017 på leilighetens yttervegg mot terrasse.

Terrassen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Ingen vesentlige skjevheter eller skader er registrert. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra overside av terrassen. Terrassebord er ikke demontert på befaringen og tilstand på underliggende konstruksjon inkludert fundamentering av terrassen er ikke sjekket, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Generelt om vedlikehold: Terrasegulv behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling samt fjerning av snø på vinterstid.

INNENDIG

Overflater - gulv

Gulv med 3-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt parkettgulv med flere sår, merker og gliper i skjøter. Noen av skadene er tettet med sparkelmasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes ved et eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skade i gulv som er fylt med sparkel.



Sår/riper i gulv

TG 1 Overflater

Vegger: Malt strie.

Himlinger: Malt senket himling i entré. Malte betonghimlinger med synlige v-fuger i stue/kjøkken og soverom.

Vegg- og himlingsoverflater ble malt i 2009.

Normal slitasjegrad og noen ujevnheter m.m. i overflater. Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 11 mm innenfor 2 meter på soverom og 5 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet på soverom og 8 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Dører, bortsett fra den ene soveromsdøren: Glatte hvite innvendige skyvedører.

Normal slitasjegrad, standard og funksjon.

TG 2 Innvendige dører - 2

Soveromsdør nærmest vindu: Glatt hvit skyvedør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ripe i dørblad på soveromssiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ripe i dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD.

Generell

Originalt badet rom fra 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt himling.
Normal slitasjegrad.

1. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Badet rommet er fra år 2000. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på 13 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 23 mm fra topp flis ved dørterskel.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis dårlig vedheft på silikonefuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at fall mot sluk fungerer i en normal brukssituasjon.

Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gulvsluk må rengjøres regelmessig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

1. ETASJE > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Speil og belysning over servant. Veggskap med profilert skapfront og veggskap med speilfront. Veggmontert dusjarmatur og dusjgarnityr med hånddusj. Dusjforheng. Opplegg for vaskemaskin. På generelt grunnlag anbefales bruk av dusjkabinett, siden badet ikke er av nyere dato og bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på bakgrunn av bruksslitasje og alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer foreløpig med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via felles ventilasjonsanlegg. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD.

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg på baksiden av servant. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll. Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig med hulltaking bak den mest utsatte delen, dvs. dusjsonen, da denne ligger mot annen leilighet og en ca. 40 cm dyp innkassing i entré. Det ble foretatt fuktsøk i dusjsoneens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

1 TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår, med profilerte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjedeteksjon/Waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt innredning. Silikon i overgang mellom benkeplate og vegg har stedvis dårlig vedheft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen fungerer foreløpig med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokesonen. TG 1 med bakgrunn i at det er avtrekk over kokesonen. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg på bad. Rørskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. Synlige vannrør på bad er i forkrommet kobber. Vannrør på kjøkken er i kobber. Stoppekraner i form av kuleventiler er montert i kjøkkenbenk.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert en del fukt samt irr og rust i fordelerskap. Rørkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fukt i fordelerskapet tyder på kondens eller mulig lekkasje. Anlegget bør sjekkes av en autorisert rørlegger. Rørkursene bør merkes.

Tilstandsrapport



Fuktig rørskap.



Bakside av luke til rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast.

Rørføringer og avløpsrørernes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Felles ventilasjonsanlegg i bygningen. Friskluftstilførsel i stue/kjøkken. Luftespalte under innvendige dørblad.

Ventilasjonsanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold.

Det opplyses i borettslagets vedlikeholdshistorikk at det ble foretatt kanalrens av ventilasjonskanaler og utskifting av ventilatorslanger i alle leiligheter i 2019-2021, og at det ble gjennomført elektronisk oppgradering av ventilasjonsanlegget og at inn-regulering av luft ble sluttført i 2022. Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilluftsventil på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufttilførsel via det balanserte ventilasjonsanlegget bør om mulig etableres. Det antas at anbefalt tiltak må avklares nærmere med styret i borettslaget/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i entré.

Fordelingskurser med automatsikringer. Jordfeilbryter. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser og 2 stk. 13A kurser.

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

Tilstandsrapport

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.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør 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
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.
I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler i stue/kjøkken og på soverom, som er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Tilstandsrapport

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Røykvarslere/detektorer er ikke funksjonstestet på befaringen.

Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at borettslaget har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.

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

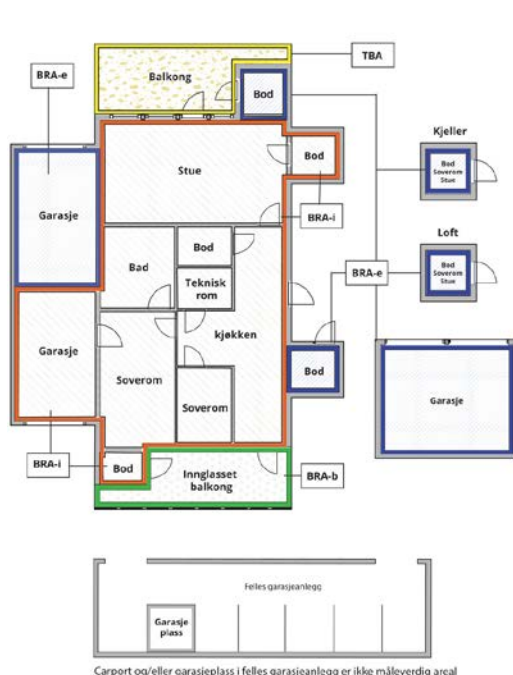
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	47			47	17
Kjeller		4		4	
SUM	47	4			17
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,40 m. Takhøyde på bad er målt til ca. 2,21 m.

Terrasseplatting på 16,6 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 4,2 m². Boden er merket med nr. 3. I tillegg disponerer leiligheten skap i felles rom i 1. etasje.

Generelt: Bod som ligger utenfor boenheten, og som kunde har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning nr. A-311, datert 30.04.1999. Rommene på plantegningen stemmer med dagens bruk. Arealet av terrassen er imidlertid større enn på byggemeldt plantegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflaten (lysflaten av vindusglass) i forhold til rommenes størrelse er målt til ca. 7% i soverom og ca. 9% i stue/kjøkken, og tilfredsstillende derfor ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i "rom for varig opphold".

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet.	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Inger Schriwer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	2113		0	4881.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harry Fetts vei 5 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Harry Fetts Vei 5A og B

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3/Borettslaget Harry Fetts Vei 5A og B	982396018	3	Solibo AS	Inger Schriwer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat og offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Lavblokk over 3 etasjer + kjeller. Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon.

Etasjeskille i betong.

Trapper i betong. Rekkverk i stål. Banebelegg på gulv i trapper og korridorer. Malte veggoverflater i trappeoppgang og korridorer.

Personheis.

Yttervegger hovedsakelig i bindingsverk. Utvendig fasade forblendet med teglstein samt liggende og stående kledning.

Tilnærmet flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.

Garasjeanlegg, boder og felles sykkelrom i kjeller.

Borettslaget informerer om følgende større vedlikehold og rehabilitering i løpet av de senere år:

2022: Ettersyn på borettslagets heiser, brannalarmanlegg iht. løpende servicekontrakter.

ClimaControl AS sitt arbeid med elektronisk oppgradering av ventilasjonsanlegget og inn-regulering av luft ble sluttført med bistand fra Haaland Klima AS i 2022.

2020-2021: Rens av avløpssystem.

2020: Ombygging av ventilasjonsanlegget.

2019-2021: Kanalrens av ventilasjonskanaler og utskifting av ventilatorslanger i alle leiligheter.

2017: Rehabilitering av taket, nytt beleg.

2016 - 2017: Utskifting panel, maling vinduer og dør.

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler og vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

665155

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KW1899>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250077	
Selger 1 navn	
Inger Schriwer	
Gateadresse	
Harry Fetts vei 5B	
Poststed	Postnr
OSLO	0667
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8172636

Document reference: 1009250077

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I alle leiligheter var det et ettersyn i borettslagets regi på det elektriske i leilighetene. tror det var i 2019 - 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har sendt melding til Styret men ikke fått svar på hvem som sto for arbeidet.

Arbeid utført av

I regi av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009250077

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250077

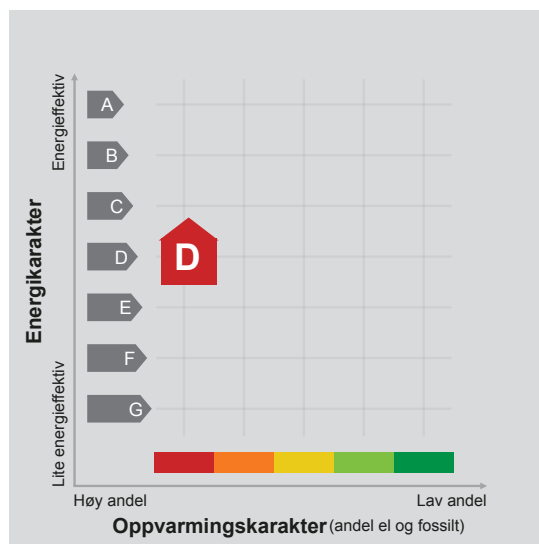
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Schriwer	b4281a8b583dbbcd3341 517cd5d54d2c313e459	07.10.2025 08:16:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009250077

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

ENERGIATTEST

Adresse	Harry Fetts vei 5B
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	2113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81691010
Bruksenhetsnummer	H0113
Merkenummer	18145694-215b-43da-bf7a-b294f490bf56
Dato	24.08.2023



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

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

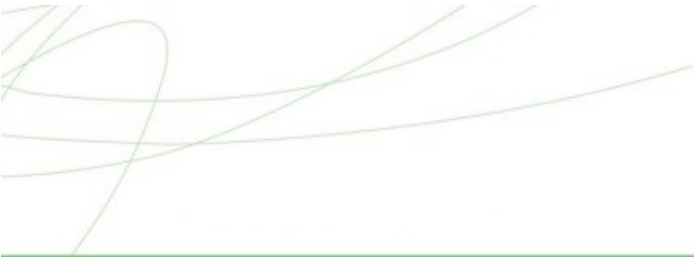
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

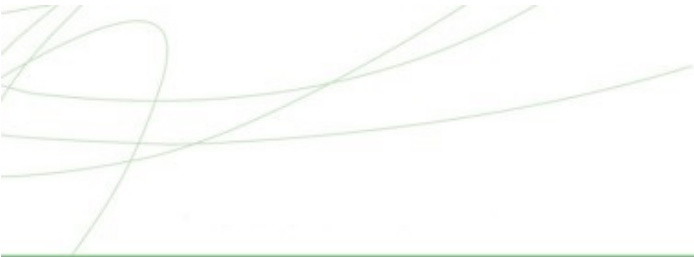
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

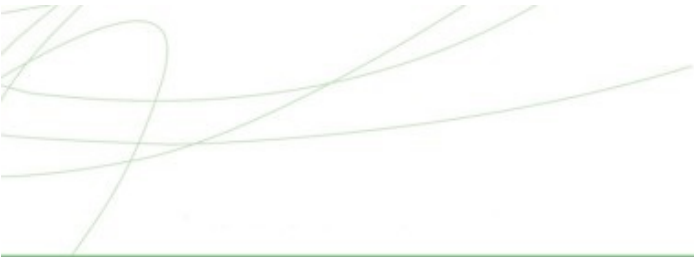
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Harry Fettes vei 5B
Postnummer: 0667
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0113
Dato: 24.08.2023 12:29:15
Energimerkenummer: 18145694-215b-43da-bf7a-b294f490bf56

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 144
Bruksnummer: 2113
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81691010

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merker for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Harry Fetts vei 5B - Nabolaget Rognerud - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rognerud Linje 3N, 78A, 78B	4 min 0.3 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.9 km

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	12 min 0.7 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	18 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 5.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

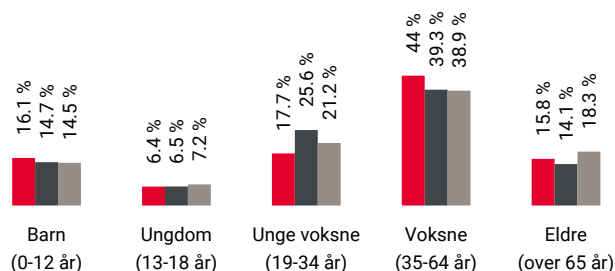
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rognerud	920	396
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Christinedal kunst- og kulturbhg (0-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 75 barn	12 min 1 km
Husmannsplassen barnehage (1-6 år) 80 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Bryn	4 min
Coop Extra Manglerud Senter	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



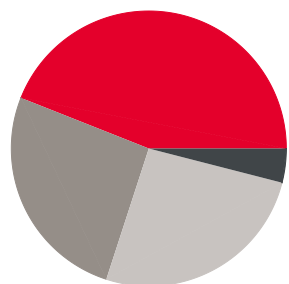
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Østensjø skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽ Manglerud idrettspark	13 min	🚶
Fotball, ishall	0.8 km	
🚴 EVO Bryn	3 min	🚶
🚴 Manglerud bad	14 min	🚶

Boligmasse



44% enebolig
4% rekkehus
26% blokk
26% annet

«Alle typer mennesker bor her og det er kort vei til ALT :-))»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bryn senter

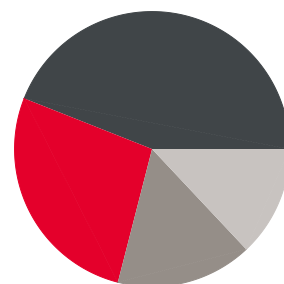
4 min 🚶



Apotek 1 Bryn

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
44% 6-12 år
16% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



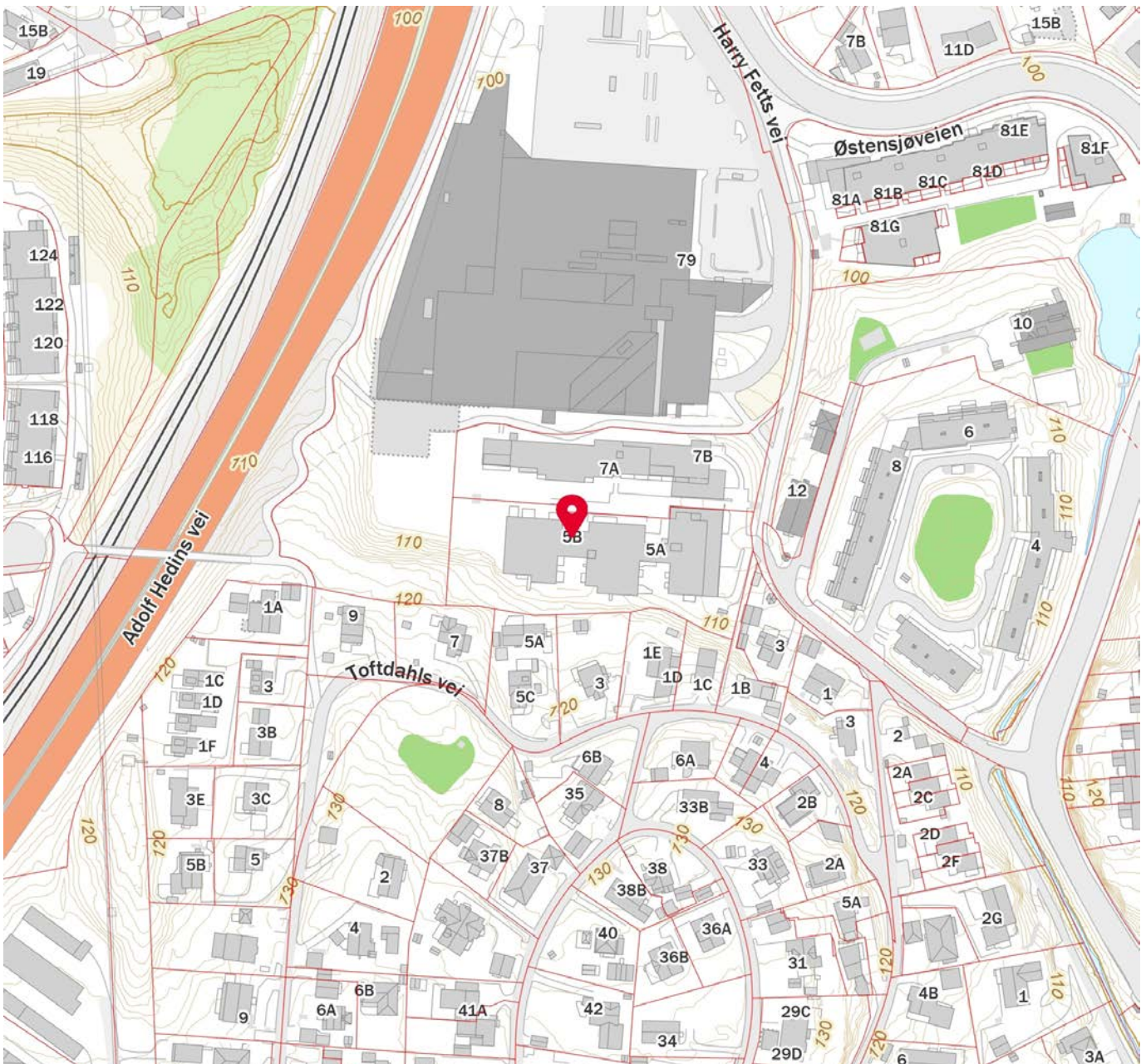
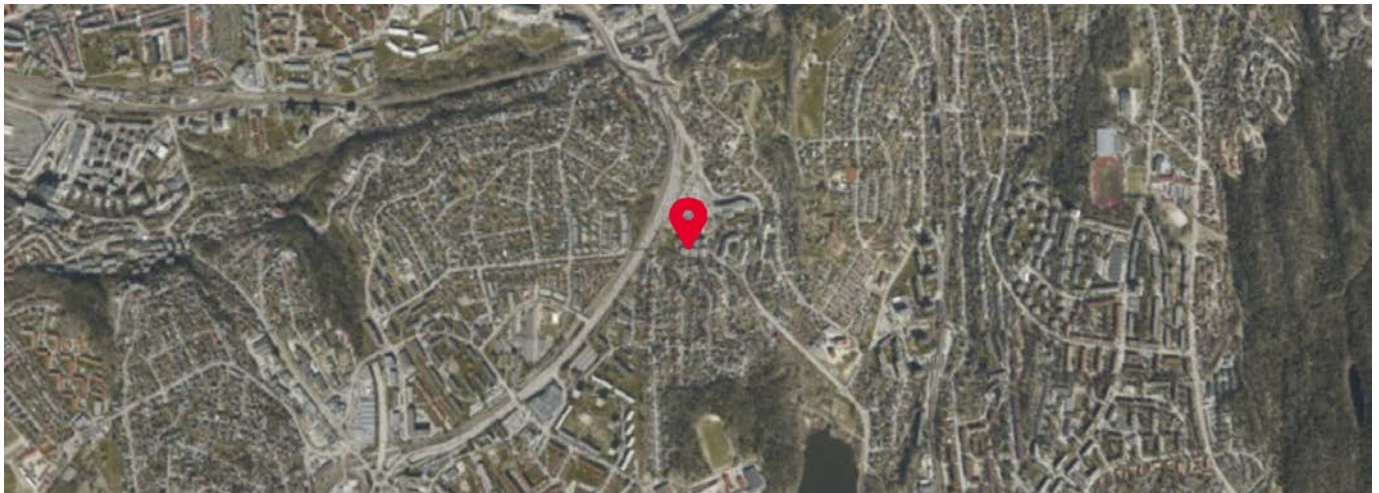
0%

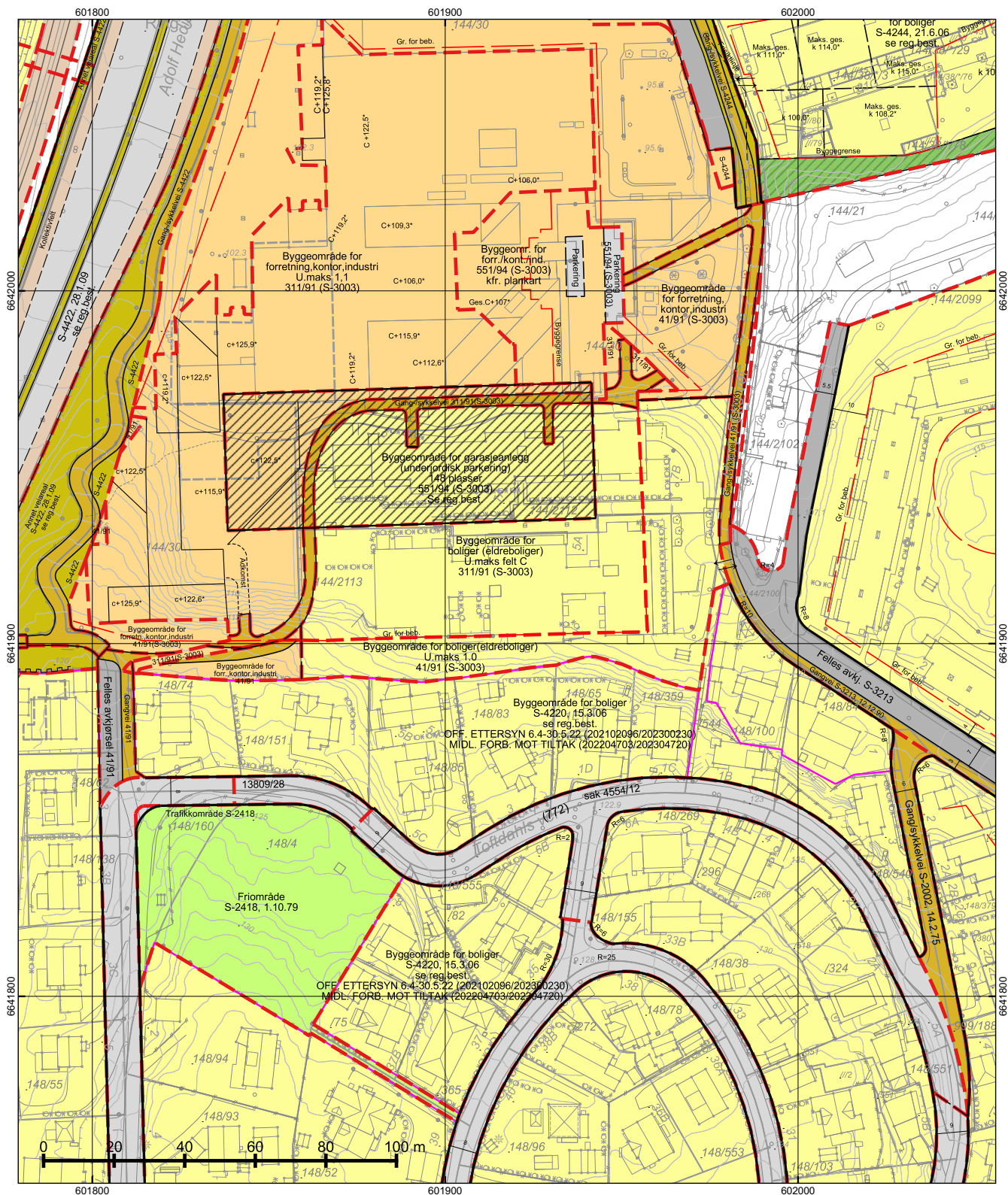
47%

Rognerud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153466/ 86527204

Adresse: Harry Fettes vei 5

Gnr/Bnr: 144/2113

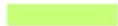
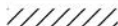
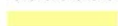
Deres ref.:

Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	668 - Spesialområde bevaring annet
---	------------------------------------

 RbBevaringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Underjordisk anlegg

 Frisiktlinje

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5370

BORETTLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B

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:

17. juni 2025 kl. 17:00, Harry Fetts vei 5 A .

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. Utleie felleslokaler Harry Fetts vei 5 B
8. Gjesterom
9. Avtale med Boligbygg
10. Vedrørende vedlikehold i Borettslaget Harry Fettsvei 5 A og B
11. Hekkene i friområdet under balkongene i oppgang B
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] 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 Said Bitta foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Styrerommet.pdf

2. 5370 Harry Fettsvei 5A og B Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styret foretar intern fordeling av honoraret.

Ekstern styreleder har egen avtale på kr 145 000 per år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Utleie felleslokaler Harry Fetts vei 5 B

Forslag fremmet av:

Gunn Sølvi Gausemel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Harry Fetts vei 5, oppgang B. Saken til behandling, diskusjon og beslutning på ordinær generalforsamlingen 17.06.2025. Inntekter ved utleie av felleslokaler som grupperom, gjesterom, generalforsamlingsrom er og bør være et økonomisk bidrag til borettslagets fellesskap. Dette bør generalforsamlingen kunne diskutere og ta stilling til. Pr. i dag går ikke mye leie fra disse lokalene inn i borettslagets regnskap. Disse inntektene bør legges til som poster i vårt felles budsjett og årsregnskap. I en særstilling står utleie av grupperom/lager i 3. etg i B-blokk som potensielt bør være en fast inntekt til fellesskapet. Rommet har siden 2012 vært utleid til styremedlem Jan Vidar Jacobsen. Andelseiere har under GF etterspurt inntekter i regnskapet uten å få noe skriftlig tilbakemelding fra styret, bare muntlig uttalelser. Generalforsamlingen har en rett til å mene noe om hvordan utleien her skal forvaltes, ikke bare leietaker og det øvrige styret. Innbetalinger avviker stadig fraskriftlig avtale, som sist ble inngått i 2022. Ifølge årsregnskaper det ikke betalt leie for 2023. Hva har sittende styre foretatt seg i denne saken? Slike leieforhold bør reguleres, både med tanke på pris, bruk og øvrige regler/lover. Styret bør gå gjennom leieforholdet og skriftlig legge frem for generalforsamlingen en troverdig og etterrettelig forklaring på hvorfor leie ikke er betalt i 2023. Hvor høy bør leien være og hvordan bør den reguleres? Om ikke annet vil det kanskje være naturlig å minst regulere leien ut fra konsumprisindeksen (KPI). De andre lokalene som er benyttet til utleie, eller i forbindelse med utleie er omtalt i borettslagets ordensregler (se under). Kan utleie av de andre lokalene være aktuelt, for eksempel til våre naboer? Det har tidligere vært praktisert utleie, av for eksempel generalforsamlingsrommet til andres årsmøter. Dette har gitt borettslaget inntekter til fellesskapet. I husordensreglene 2008 pkt. 10 står det blant annet: Siterer: «Utleie av gjesterom i blokk D, 2 etasje. Gjesterommet kan kun leies ut til beboerne i borettslaget, men overnatting er ikke tillatt, (ikke utstyr til det). Skulle man være uheldig å få noe ødelagt, vennligst meld fra til styret så vi kan få erstattet dette. Rydding og renhold etter bruk er leiers ansvar. Best., og utlevering av nøkkel henv. Styrerommet. Pris kr 300,- pr gang. Bruk av fellesrom, blokk c, 2 etasje. Dette rom er innredet og ment som felles oppholdsrom, hvor beboerne etter ønske bruker det som en felles salong, gjerne med noen aktiviteter, lese, prate, ta en kopp kaffe, i det hele tatt ønske litt selskap. Onsdager ønsker bingo-komiteen velkommen til Bingoaften. (se oppslag på oppslagstavlen)»

Styrets innstilling

Leie for grupperom/lager i 3 etasje i B-oppgangen blir fakturert hver måned og går inn på bankkonto til boligsameiet samt inn i regnskapet.

Når vi bytter forretningsfører kan styret forespørre om å få spesifisert leie inntekter fra grupperom/lager/gjesterommet på egen linje i regnskapet.

Det foreligger en skriftlig kontrakt mellom boligsameiet og Jan Jakobsen for leien av grupperommet det henvises til. Leien er på 1 000 kr per måned.

Forslag til vedtak

Styret fremlegger en skriftlig orientering til generalforsamlingen 17.06.2025 som gjelder manglende betaling på kr. 2000,- pr mnd i 2023, for utleid grupperom til styremedlem Jan Vidar Jacobsen. Utleie generelt diskuteres av generalforsamlingen som beslutter tiltak.

Sak 8

Gjesterom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått en del henvendelser angående gjesterom med mulighet for overnatting. Gjesterommet som i dag anvendes til bursdager etc. er ikke egnet til overnatting da det mangler blant annet seng.

Styret ønsker derfor å se på mulighetene for å opprette ett gjesterom med seng på ett av rommene som per i dag ikke er i bruk.

Andelseierne vil da kunne leie gjesterommet for overnatting til sine gjester.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å opprette gjesterom for overnatting.

Sak 9

Avtale med Boligbygg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt en omfattende prosess for å komme i mål med en avtale med Boligbygg på kostnadsfordeling, etter betaling leie av fellesareal i oppgang A, nedslag av de 11 leilighetene Boligbygg eier for mange og få vedtektene godkjent - da særskilt få hevet fastprisen på leilighetene.

Partene er ikke ferdig forhandlet på alle punktene, men man nærmer seg en avtale som kan signeres gitt at styret får fullmakt av generalforsamlingen.

Hovedtrekkene i avtalen:

Nedslag:

Kommunen ønsker utsettelse til etter at vedtektene er godkjent av bystyret til å selge de 11 leilighetene de eier for mange. Når vedtektene er godkjent av bystyret vil fastprisen på leilighetene oppheves og markedspris vil være gjeldende.

Bruk av A-oppgangen:

Kommunen aksepterer å endre driften og vil avvikle kontorer, nattevakt mm. Dette er i samsvar med Borettslagets ønske. Borettslaget tilbød en tilpasningsperiode på 2 år, kommunen ønsker noe mer tid og ber

om 3 år, med mulighet for 5 år. I perioden ønsker kommunen eksklusiv bruk av fellesarealer innenfor dørene mot oppgangen i 1 og 2 etasje- de tar ansvaret for vedlikeholdet innenfor dørene.

Strøm

Boligbygg ønsker å vurdere strømmen nærmere og foreslår å holde på den midlertidige avtalen som har løpt siden vinteren 2024 inntil videre. Dette er i tillegg til det de allerede betaler for igjennom felleskostnadene de betaler hver måned.

Vann og renovasjon

Kommunen tilbyr å betale 20% av kostnadene, da i tillegg til det de allerede betaler for igjennom felleskostnadene de betaler hver måned.

Vederlag for bruk av fellesarealer i A-oppgangen

Kommunen tilbyr å betale kr. 4 millioner for bruken av A-oppgangen fra 2018 og frem til utløpet av overgangsperioden. Velger kommunen å bare benytte 3 år av overgangsperioden (og ikke de siste 2 årene), reduseres beløpet med kr. 600 000 til 3,4 millioner.

Kompensasjon for tidligere forbruk av strøm, vann og renovasjon

Kommunen aksepterer Borettslagets tilbud om ett oppgjør for dette med kr. 1,5 millioner. (2018-2025).

Betaling

Kommunen ønsker å dele beløpet i 4 avdrag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Boligbygg

Sak 10

Vedrørende vedlikehold i Borettslaget Harry Fettesvei 5 A og B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

El-anlegget i vårt borettslag er 25 år gammelt. På vår generalforsamling i 2023 ble det lagt inn to saker vedrørende el-sikkerhet i borettslaget.

Styret v/Jan Vidar Jacobsen ga en muntlig informasjon om saken, uten at det fremsto som han hadde særlig kompetanse på området.

Ingen relevant skriftlig informasjon ble gitt andelseiere i ettertid.

Den andre saken gjaldt lysstoffrør på kjøkken og bad i leilighetene.

Igjen, styret v/Jan Vidar Jacobsen anbefalte at vi gikk over til ledlysrør, slik at vi slipper å bytte armatur.

Det fremstår i dag som misvisende informasjon og potensielt fare for brann i det gamle anlegget.

19.april.2025, påskeaften, holdt det på å gå galt hos Signe Stjerne da hun slo på lyset over kjøkkenbenken. Sikringene gikk og etter at brannvesen og elektriker kom på stedet, fant de årsaken i nettopp ledningsnettverket inn til leiligheten som ble brent.

Både elektriker og de fra brannvesenet anbefalte en gjennomgang av hele el-systemet og eventuelt en utskiftning av det gamle el-systemet.

Annet vedlikehold.

På generalforsamling i 2024 ble det gjort vedtak om en befaring på alle borettslagets vinduer og verandadører, høsten 2024.

Siden har vi ikke hørt noe mer om den saken. Vinduer og verandadører begynner mange steder å bli i en dårlig forfatning.

Ellers er utvendig vedlikehold på tomten rundt oss under enhver kritikk. Det tok lang tid før det ble måket snø foran rømningsveier sist vinter, og i fjor sommer ble det ikke utført klipping av hekker, slik at det har blitt veldig stygt mange steder.

Styrets innstilling

Styret mener dette er ett grunnløst forslag hvor fakta ikke kommer tydelig frem.

Det er enhver sameier sin plikt å vedlikeholde strøm ledninger som går fra sikringsskapet og videre rundt i leilighetene. Boligsameiet har kun ansvar frem til sikringsskapet samt fellesområdene. Alle er og pliktige til å bytte gamle armaturer på bad og kjøkken på egen regning, dette er å regnes som vedlikehold i egen leilighet og står beskrevet i vedtektene. Styret er av den oppfatning at elektriker og brannvesenet anbefalte en gjennomgang av hele el-systemet til den gitte leiligheten det refereres til og ikke hele el-systemet i bygget sådan.

EL tilsynet har hatt gjennomgang av bygget og vært i samtlige leiligheter hvor de kun fant avvik i ett par av leilighetene. De leilighetene dette gjelder har fått direkte beskjed fra EL tilsynet om å utbedre avvikene.

Det er ingen regel på hvor lang livstid ett armatur har. Dette kan være alt fra 1 år til 50 år(+). Men igjen dette er det andelseier sin plikt å utføre vedlikehold på. Hendelsen det refereres til går under manglende vedlikehold av andelseier og kan ikke pålegges styret.

Det er avholdt befaring av alle borettslagets vinduer og verandadører av fagkyndige som avkrefter at det er behov for å skifte ut vinduer og dører per dags dato.

Når det gjelder vedlikehold av tomten så er det manglende vedlikehold fra leverandør som har ført til at styret har valgt å bytte blant annet vaktmester.

Styret stiller seg positive til å inkludere planlagt vedlikeholdsarbeid når de sender ut nyhetsbrev.

Forslag til vedtak

Styret sender ut årlig en skriftlig informasjon over planlagt vedlikeholdsarbeid til Harry Fettesvei 5 A og B's andelseiere.

Sak 11

Hekkene i friområdet under balkongene i oppgang B

Forslag fremmet av:

Signe Stjerne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hekkene er gamle og riseteustelte, "høye" og kraftige, noen har stått 20-22 år og favner halve friområdet. Dette gjelder 3 leiligheter som tar over en god del av friområdet.

Leilighetene eier ikke noe av friområdet selv, en liten grusgang, plass til et bord og 2 stoler. (Slik var tilbudet når leilighetene var nye.)

Disse hekkene er med på å "dele" opp grøntareal i Borettslaget.

Plantene dvs. hekkene er satt på svarteliste, og kan gjøre stor skade i et Borettslag. Røttene kan gjøre stor skade på asfalt i garasjen.

Styret kan ikke tillate slik beplantning i Borettslaget.

Dette må ordnes straks.

Styrets innstilling

Styret er i den oppfatning at hekkene har stått der i så mange år at de ikke gjør noen skade, heller beriker området med grønt.

Styret påser også at hekken klippes årlig sammen med plenklipping og alt annet utomhus.

Forslag til vedtak

Styret tar befaring på alle hekkene i hele Borettslaget. Styret må legge frem en rapport som alle Andelseiere får.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Jacobsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Medby
- Gerd Synnøve Haug

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Astrid Lorentine Andersen
 - Iwona Arnø
 - Kjell Rendum
-

Styrets årsrapport

Avtale med Boligbygg

Styret har hatt en omfattende prosess for å komme i mål med en avtale med Boligbygg på kostnadsfordeling, etter betaling leie av fellesareal i oppgang A, nedslag av de 11 leilighetene Boligbygg eier for mange og få vedtektene godkjent - da særskilt få hevet fastprisen på leilighetene.

Gjennomgang av avtaler

Styret har hatt gjennomgang av alle leverandøravtaler som har resultert i at vi har byttet vaktmester og renhold, internett/TV, forretningsfører med oppstart 1 august og service avtale på heis (denne trer ikke i kraft før senere).

BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B
ORG.NR. 982 396 018, KUNDENR. 5370

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 fratrasket 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.		-216 189	573 517
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 115 731	2 517 014
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 072 385	-3 261 645
Økning egenkapital i fellesanlegg		-34 869	-45 075
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		8 477	-789 707
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-207 712	-216 189

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		480 383	443 319
Kortsiktig gjeld		-688 095	-659 508
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-207 712	-216 189

BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B
ORG.NR. 982 396 018, KUNDENR. 5370

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 610 756	5 994 864	6 605 000	6 815 756
Andre inntekter	3	196 840	101 872	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 807 596	6 096 736	6 605 000	6 815 756
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 774	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-174 167	-150 000	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-75 110	-11 183	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-120 173	-114 283	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-381 473	-490 202	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-405 016	-318 697	-250 000	-250 000
Forsikringer		-369 892	-323 810	-356 000	-427 000
Kommunale avgifter	9	-584 159	-493 046	-569 000	-642 000
Garasjer		0	0	-106 000	-106 000
Kont. veilag	10	-21 300	-21 300	0	0
Kostnader sameie	21	-74 214	-61 920	0	0
Energi/fyring		-387 100	-427 901	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-389 691	-360 168	-369 000	-345 000
Andre driftskostnader	11	-281 763	-346 981	-316 000	-316 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 293 831	-3 140 640	-2 681 150	-2 907 000
DRIFTSRESULTAT		3 513 765	2 956 096	3 923 850	3 908 756
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 786	12 470	0	0
Finanskostnader	13	-404 821	-451 553	-397 000	-372 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-398 034	-439 082	-397 000	-372 500
ÅRSRESULTAT		3 115 731	2 517 014	3 526 850	3 536 256
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 115 731	2 517 014		

BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B
ORG.NR. 982 396 018, KUNDENR. 5370

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 855 000	63 855 000
Tomt		9 000 000	9 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	113 324	78 455
Andre varige driftsmidler	15	60 000	60 000
SUM ANLEGGSMIDLER		73 028 324	72 993 455
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 305	28 630
Forskuddsbetalte kostnader		103 498	91 786
Driftskonto OBOS-banken		302 865	315 562
Driftskonto OBOS-banken II		0	2 870
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 082	0
Sparekonto OBOS-banken		4 633	4 471
SUM OMLØPSMIDLER		480 383	443 319
SUM EIENDELER		73 508 706	73 436 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Opptjent egenkapital		41 976 509	38 860 778
SUM EGENKAPITAL		41 983 609	38 867 878

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 394 102	23 466 487
Borettsinnskudd	17	10 442 900	10 442 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 837 002	33 909 387

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		23 293	7 220
Leverandørgjeld		587 477	340 789
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	15 570	0
Påløpte renter		27 801	35 230
Påløpte avdrag		0	276 269
Annen kortsiktig gjeld	19	33 954	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		688 095	659 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 508 706	73 436 774

Pantstillelse	20	75 047 900	74 797 900
Garantiansvar	21	73 967	56 966

Oslo, 19.05.2025

Styret i Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A Og B

Thale Gaupset

Turid Luth Johansen

Jan Vidar Jacobsen

Rita Øines

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån leiligheter	3 675 444
Felleskostnader	2 637 876
Varmtvann	252 636
Garasje	30 000
Lagerlokale	7 000
Parkering	6 000
Ladepunkt elbil	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 610 756

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andel strømkostnad	196 840
SUM ANDRE INNTEKTER	196 840

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 000
Påløpte feriepenger	-572
Arbeidsgiveravgift	-25 202
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 774

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg er det utbetalt styrehonorar til ekstern styreleder på kr 24 167.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er knyttet til revisjon og honorar og beløper seg til kr 75 110.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-353 001
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 472
SUM KONSULENTHONORAR	-381 473

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 300
Drift/vedlikehold elektro	-5 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 331
Drift/vedlikehold heisanlegg	-257 102
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 061
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 147
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-405 016

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-368 285
Renovasjonsavgift	-215 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-584 159

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Årskontingent Harry Fett Veilag	-21 300
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-21 300

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 935
Lyspærer og sikringer	-3 056
Vaktmestertjenester	-87 319
Renhold ved firmaer	-169 194
Andre fremmede tjenester	-2 108
Kontor- og datarekvisita	-1 461
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-781
Andre kontorkostnader	-1 912
Bank- og kortgebyr	-3 008
Velferdskostnader	-990
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-281 763

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 601
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	482
Andre renteinntekter	2 703
SUM FINANSINNTEKTER	6 786

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-361 029
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 884
Renter på leverandørgjeld	-266
Etableringsgebyr kassekreditt	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 642
SUM FINANSKOSTNADER	-404 821

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2000	76 280 000
Tilskudd fra Husbanken i 2000	-12 425 000
SUM BYGNINGER	63 855 000

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.144/bnr.2113 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeplass, avskrives ikke	
Tilgang 2019	60 000
	60 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	60 000

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2026

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 1,63 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-62 405 000	
Nedbetalt tidligere	39 512 319	
Nedbetalt i år	2 887 134	
		-20 005 547

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 126 194	
Nedbetalt i år	185 251	
		-388 555

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-20 394 102	
------------------------------------	--------------------	--

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-10 442 900	
------------------	-------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD	-10 442 900	
----------------------------	--------------------	--

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12 082	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 488	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 570	

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-572	
Viderefakt. OTIS er kreditert i 2025, avsettes	-33 382	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-33 954	

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 442 900	
Pantelån	20 394 102	
TOTALT	30 837 002	

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

Bygninger	63 855 000	
Tomt	9 000 000	
TOTALT	72 855 000	

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

Selskapet eier 35,04 % av ES. Garasjepl. H. Fettsv. 5 og 7.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i ES Garasjepl. H. Fettsv. 5 og 7. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasjesameiet og utgjør kr 73 967.

Selskapets andel i ES. Garasjepl. H. Fettsv. 5 og 7 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i ES. Garasjepl. H. Fettsv. 5 og 7 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 22**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disp. midler neste år. Tiltaket er økning felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 5370 Selskapsnavn: BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B

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 BORETTSLAGET HARRY FETTS VEI 5 A OG B

Organisasjonsnummer: 982396018

Møtet ble avholdt 17. juni kl. 17:00, Harry Fetts vei 5 A .

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

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.

Forslag til vedtak:

Thale Gaupset 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.

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 Said Bitta foreslått. Som protokollvitner ble Anna Maria Gabriella Gunneflo foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styret foretar intern fordeling av honoraret.

Ekstern styreleder har egen avtale på kr 145 000 per år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

✓ Vedtatt. Honorar kr 100 000 ble vedtatt 22 stemmer for.

Benkeforslag fra Birger Tubez kr 60 000 ble ikke vedtatt. 7 stemmer for.

7. Utleie felleslokaler Harry Fetts vei 5 B

Fremmet av: Gunn Sølvi Gausemel

Harry Fetts vei 5, oppgang B. Saken til behandling, diskusjon og beslutning på ordinær generalforsamlingen 17.06.2025. Inntekter ved utleie av felleslokaler som grupperom, gjesterom, generalforsamlingsrom er og bør være et økonomisk bidrag til borettslagets fellesskap. Dette bør generalforsamlingen kunne diskutere og ta stilling til. Pr. i dag går ikke mye leie fra disse lokalene inn i borettslagets regnskap. Disse inntektene bør legges til som poster i vårt felles budsjett og årsregnskap. I en særstilling står utleie av grupperom/lager i 3. etg i B-blokk som potensielt bør være en fast inntekt til fellesskapet. Rommet har siden 2012 vært utleid til styremedlem Jan Vidar Jacobsen. Andre eiere har under GF etterspurt inntekter i regnskapet uten å få noe skriftlig tilbakemelding fra styret, bare muntlig uttalelser. Generalforsamlingen har en rett til å mene noe om hvordan utleien her skal forvaltes, ikke bare leietaker og det øvrige styret. Innbetalinger avviker stadig fraskriftlig avtale, som sist ble inngått i 2022. Ifølge årsregnskaper det ikke betalt leie for 2023. Hva har sittende styre foretatt seg i denne saken? Slike leieforhold bør reguleres, både med tanke på pris, bruk og øvrige regler/lover. Styret bør gå gjennom leieforholdet og skriftlig legge frem for generalforsamlingen en troverdig og etterrettelig forklaring på hvorfor leie ikke er betalt i 2023. Hvor høy bør leien være og hvordan bør den reguleres? Om ikke annet vil det kanskje være naturlig å minst regulere leien ut fra konsumprisindeksen (KPI). De andre lokalene som er benyttet til utleie, eller i forbindelse med utleie er omtalt i borettslagets ordensregler (se under). Kan utleie av de andre lokalene være aktuelt, for eksempel til våre naboer? Det har tidligere vært praktisert utleie, av for eksempel generalforsamlingsrommet til andres årsmøter. Dette har gitt borettslaget inntekter til fellesskapet. I husordensreglene 2008 pkt. 10 står det blant annet: Siterer: «Utleie av gjesterom i blokk D, 2 etasje. Gjesterommet kan kun leies ut til beboerne i borettslaget, men overnatting er ikke tillatt, (ikke utstyr til det). Skulle man være uheldig å få noe ødelagt, vennlig meld fra til styret så vi kan få erstattet dette. Rydding og renhold etter bruk er leiers ansvar. Best., og utlevering av nøkkel henv. Styrevernet. Pris kr 300,- pr gang. Bruk av fellesrom, blokk c, 2 etasje. Dette rom er innredet og ment som felles oppholdsrom, hvor beboerne

etter ønskebruker det som en felles salong, gjerne med noen aktiviteter, lese, prate, ta en kopp kaffe, i det hele tatt ønske litt selskap. Onsdager ønsker bingo-komiteen velkommen til Bingoaften. (se oppslag på oppslagstavlen)»

Styrets innstilling

Leie for grupperom/lager i 3 etasje i B-oppgangen blir fakturert hver måned og går inn på bankkonto til boligsameiet samt inn i regnskapet.

Når vi bytter forretningsfører kan styret forespørre om å få spesifisert leie inntekter fra grupperom/lager/gjesterommet på egen linje i regnskapet.

Det foreligger en skriftlig kontrakt mellom boligsameiet og Jan Jacobsen for leien av grupperommet det henvises til. Leien er på 1 000kr per måned.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Styret lager oversikt over utleie priser og informasjon som sendes ut til alle eiere.

8. Gjesterom

Styret har fått en del henvendelser angående gjesterom med mulighet for overnatting. Gjesterommet som i dag anvendes til bursdager etc. er ikke egnet til overnatting da det mangler blant annet seng.

Styret ønsker derfor å se på mulighetene for å opprette ett gjesterom med seng på ett av rommene som per i dag ikke er i bruk.

Andelseierne vil da kunne leie gjesterommet for overnatting til sine gjester.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å opprette gjesterom for overnatting.



Vedtatt. Mot en stemme.

9. Avtale med Boligbygg

Styret har hatt en omfattende prosess for å komme i mål med en avtale med Boligbygg på kostnadsfordeling, etter betaling leie av fellesareal i oppgang A, nedsalg av de 11 leilighetene Boligbygg eier for mange og få vedtektene godkjent - da særskilt få hevet fastprisen på leilighetene.

Partene er ikke ferdig forhandlet på alle punktene, men man nærmer seg en avtale som kan signeres gitt at styret får fullmakt av generalforsamlingen.

Hovedtrekkene i avtalen:

Nedsalg:

Kommunen ønsker utsettelse til etter at vedtektene er godkjent av bystyret til å selge de 11 leilighetene de eier for mange. Når vedtektene er godkjent av bystyret vil fastprisen på leilighetene oppheves og markedspris vil være gjeldende.

Bruk av A-oppgangen:

Kommunen aksepterer å endre driften og vil avvikle kontorer, nattevakt mm. Dette er i samsvar med Borettslagets ønske. Borettslaget tilbød en tilpasningsperiode på 2 år, kommunen ønsker noe mer tid og ber om 3 år, med mulighet for 5 år. I perioden ønsker kommunen eksklusiv bruk av fellesarealer innenfor dørene mot oppgangen i 1 og 2 etasje- de tar ansvaret for vedlikeholdet innenfor dørene.

Strøm

Boligbygg ønsker å vurdere strømmen nærmere og foreslår å holde på den midlertidige avtalen som har løpt siden vinteren 2024 inntil videre. Dette er i tillegg til det de allerede betaler for igjennom felleskostnadene de betaler hver måned.

Vann og renovasjon

Kommunen tilbyr å betale 20% av kostnadene, da i tillegg til det de allerede betaler for igjennom felleskostnadene de betaler hver måned.

Vederlag for bruk av fellesarealer i A-oppgangen

Kommunen tilbyr å betale kr. 4 millioner for bruken av A-oppgangen fra 2018 og frem til utløpet av overgangsperioden. Velger kommunen å bare benytte 3 år av overgangsperioden (og ikke de siste 2 årene), reduseres beløpet med kr. 600 000 til 3,4 millioner.

Kompensasjon for tidligere forbruk av strøm, vann og renovasjon

Kommunen aksepterer Borettslagets tilbud om ett oppgjør for dette med kr. 1,5 millioner. (2018-2025).

Betaling

Kommunen ønsker å dele beløpet i 4 avdrag.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Boligbygg



Vedtatt. Enstemmig

10. Vedrørende vedlikehold i Borettslaget Harry Fetsvei 5 A og B

El-anlegget i vårt borettslag er 25 år gammelt. På vår generalforsamling i 2023 ble det lagt inn to saker vedrørende el-sikkerhet i borettslaget.

Styret v/Jan Vidar Jacobsen ga en muntlig informasjon om saken, uten at det fremsto som han hadde særlig kompetanse på området.

Ingen relevant skriftlig informasjon ble gitt andelseiere i ettertid.

Den andre saken gjaldt lysstoffrør på kjøkken og bad i leilighetene.

Igjen, styret v/Jan Vidar Jacobsen anbefalte at vi gikk over til ledlysrør, slik at vi slipper å bytte armatur.

Det fremstår i dag som misvisende informasjon og potensielt fare for brann i det gamle anlegget.

19.april.2025, påskeaften, holdt det på å gå galt hos Signe Stjerne da hun slo på lyset over kjøkkenbenken. Sikringene gikk og etter at brannvesen og elektriker kom på stedet, fant de årsaken i nettopp ledningsnettverket inn til leiligheten som ble brent.

Både elektriker og de fra brannvesenet anbefalte en gjennomgang av hele el-systemet og eventuelt en utskiftning av det gamle el-systemet.

Annet vedlikehold.

På generalforsamling i 2024 ble det gjort vedtak om en befaring på alle borettslagets vinduer og verandadører, høsten 2024.

Siden har vi ikke hørt noe mer om den saken. Vinduer og verandadører begynner mange steder å bli i en dårlig forfatning.

Ellers er utvendig vedlikehold på tomten rundt oss under enhver kritikk. Det tok lang tid før det ble måket snø foran rømningsveier sist vinter, og i fjor sommer ble det ikke utført klipping av hekker, slik at det har blitt veldig stygt mange steder.

Styrets innstilling

Styret mener dette er ett grunnløst forslag hvor fakta ikke kommer tydelig frem.

Det er enhver sameier sin plikt å vedlikeholde strøm ledninger som går fra sikringsskapet og videre rundt i leilighetene. Boligsameiet har kun ansvar frem til sikringsskapet samt fellesområdene. Alle er og pliktige til å bytte gamle armaturer på bad og kjøkken på egen regning, dette er å regnes som vedlikehold i egen leilighet og står beskrevet i vedtektene. Styret er av den oppfatning at elektriker og brannvesenet anbefalte en gjennomgang av hele el-systemet til den gitte leiligheten det refereres til og ikke hele el-systemet i bygget sådan.

EL tilsynet har hatt gjennomgang av bygget og vært i samtlige leiligheter hvor de kun fant avvik i ett par av leilighetene. De leilighetene dette gjelder har fått direkte beskjed fra EL tilsynet om å utbedre avvikene.

Det er ingen regel på hvor lang livstid ett armatur har. Dette kan være alt fra 1 år til 50 år(+). Men igjen dette er det andelseier sin plikt å utføre vedlikehold på. Hendelsen det refereres til går under manglende vedlikehold av andelseier og kan ikke pålegges styret.

Det er avholdt befaring av alle borettslagets vinduer og verandadører av fagkyndige som avkrefter at det er behov for å skifte ut vinduer og dører per dags dato.

Når det gjelder vedlikehold av tomten så er det manglende vedlikehold fra leverandør som har ført til at styret har valgt å bytte blant annet vaktmester.

Styret stiller seg positive til å inkludere planlagt vedlikeholdsarbeid når de sender ut nyhetsbrev.

Forslag til vedtak:

Styret sender ut årlig en skriftlig informasjon over planlagt vedlikeholdsarbeid til Harry Fettsvei 5 A og B's andelseiere.

✓ Vedtatt.

11. Hekkene i friområdet under balkongene i oppgang B

Fremmet av: Signe Stjerne

Hekkene er gamle og riseteustelte, "høye" og kraftige, noen har stått 20-22 år og favner halve friområdet. Dette gjelder 3 leiligheter som tar over en god del av friområdet.

Leilighetene eier ikke noe av friområdet selv, en liten grusgang, plass til et bord og 2 stoler. (Slik var tilbudet når leilighetene var nye.)

Disse hekkene er med på å "dele" opp grøntareal i Borettslaget.

Plantene dvs. hekkene er satt på svarteliste, og kan gjøre stor skade i et Borettslag. Røttene kan gjøre stor skade på asfalt i garasjen.

Styret kan ikke tillate slik beplantning i Borettslaget.

Dette må ordnes straks.

Styrets innstilling

Styret er i den oppfatning at hekkene har stått der i så mange år at de ikke gjør noen skade, heller beriker området med grønt.

Styret påser også at hekken klippes årlig sammen med plenklipping og alt annet utomhus.

Forslag til vedtak:

Styret tar befaring på alle hekkene i hele Borettslaget. Styret må legge frem en rapport som alle Andelseiere får.

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Jacobsen

Følgende stilte til valg:

Jan Jacobsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gerd Synnøve Haug

Anita Medby

Følgende stilte til valg:

Gerd Synnøve Haug

Anita Medby

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Astrid Lorentine Andersen

Iwona Arnø

Kjell Rendum

Følgende stilte til valg:

Astrid Lorentine Andersen

Iwona Arnø

Kjell Rendum



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. Veggglamper, 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 landbrukseieendom, 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: Harry Fetts vei 5B
0667 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre