

A modern living room with a large stone fireplace wall, a large flat-screen TV, and a black coffee table. The room has light wood flooring and a white ceiling. A dining table with four chairs is visible in the background. A large window and a glass door leading to a balcony are also present. The balcony has a black metal railing and a barbecue grill.

aktiv.

Midtveien 47, 0598 OSLO

**Lekker 3/4-roms fra 2019 | 2
balkonger | IN-ordning | Vv/fyring
inkl. | Felles takterrasse | Heis |
Garasjeplass.**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 518 278,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 8 328 074,-
Felleskostn.: Kr 25 515,-
Selger: Lorena Sand

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 94/100 kvm
Tomtstr.: 5447 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 1402
Andelsnr.: 72
Oppdragsnr.: 1104260001

Lekker 3/4-roms fra 2019 | 2 balkonger | IN-ordning | Vv/fyring inkl. | Felles takterrasse | Heis | Garasje

Velkommen til denne moderne leiligheten i Midtveien, Oslo.

Leiligheten ligger i et attraktivt område med gode solforhold og nærhet til offentlig transport. Området er kjent for sine flotte turmuligheter og et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert skoler og barnehager, som gjør det ideelt for familier. Leiligheten ligger i første etasje og ble oppført i 2019 med et bruksareal på 100 m². Den har en gjennomgående høy standard med nyere laminatgulv fra 2023. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, tre soverom, to bad/vaskerom.

Kort fortalt:

- Hjørneleilighet fra 2019
- Moderne kjøkken
- 2 bad
- 18m² sydvestvendt balkong + 7,5m² terrasse
- Heis
- Garasje med el-billading
- Fjernvarme
- IN-ordning
- Felles takterrasse
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Meget barnevennlige område



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	55
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	87
Energiattest	90
Megleropplysninger	91
Husordensregler	94
Vedtekter	100
Årsmøte 2025	119
Protokoll til årsmøte 2025	148
Ferdigattest	154
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 94 m² Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad, innredet rom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig og ut fra opplyste arealer iht byggetegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5447 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Velkommen til Vollebekk - et område i vekst, hvor du får det beste av både byliv og

nærområdets ro. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket, med kort vei til alt du trenger i en travel hverdag.

Dagligvarehandelen er både enkel og nært tilgjengelig. Rema 1000 Vollebekk ligger rett rundt hjørnet - så nært at du kan ta handleturen i tøfler. I tillegg finner du både Kiwi, Meny, Europris og Vitusapotek i umiddelbar nærhet. Alt på ett sted - og alt i gangavstand.

Er du glad i gode matopplevelser, har nabolaget også noe å by på. Den lokale pizzarestauranten Midtpunktet, drevet av en lokal familie, serverer smakfull kvalitets-pizza i hyggelige omgivelser. Snart får området enda mer å by på - både et nytt bakeri og en vietnamesisk restaurant er allerede bekreftet og på vei inn i nærsenteret.

Vollebekk T-banestasjon ligger kun noen få minutters gange fra boligen, og gir deg direkte tilgang til sentrum via linje 4 og 5. Med linje 5 er du raskt ute i marka ved Sognsvann - eller midt i byen, gjennom Carl Berner, Jernbanetorget og Majorstuen. Linje 4 tar deg videre mot Storo og Bergkrystallen - perfekt for både shopping og hverdagslogistikk.

Foretrekker du buss? Nedre Vollebekk holdeplass ligger ett minutt unna, hvor buss 58 tar deg til blant annet Alnasenteret og Løren. Kollektivtilbudene her er både hyppige, effektive og lett tilgjengelige - noe som gjør området svært praktisk å bo i.

For deg som liker å holde deg i bevegelse, finnes det flere treningsmuligheter rett i nærheten. Feelgood treningssenter ligger kun et steinkast unna, og SATS Linderud er også lett tilgjengelig. For deg som vil prøve noe nytt, byr Nordic Padel på både padelbaner og golfsimulator - perfekt for både nybegynnere og entusiaster. Og like ved finner du også Oslo Golfsenter, som gir deg følelsen av ekte golf, uansett vær og sesong.

Vollebekk har også kort vei til flere flotte grøntområder. Bjerkedalen park, som i 2016 vant prisen for Norges beste uterom, ligger kun en kort spasertur unna. Her finner du blant annet volleyballbane, ballplass, lekeområder, grill, benker, dam med fisk og ender, naturisbane om vinteren og turstier som inviterer til både aktivitet og avslapning. Dette er et populært og sosialt samlingspunkt - perfekt for søndagspiknik, ettermiddagskaffe eller lek og moro med barna.

Ikke langt unna finner du også Muselunden, Løren idrettspark, Linderud idrettshall og den idylliske Årvolldammen - alt innen rekkevidde.

For deg som setter pris på historie og kultur, ligger Linderud Gård kun en kort kjøretur unna. Dette er en tidligere storgård og i dag en del av Museene i Akershus, med helgeomvisninger, konserter, hagevandring og arrangementer i sommerhalvåret.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2019 og er konstruert i betong og stenderverk av tre. Grunnmuren er av betong, med et støpt dekke mot grunnforholdene. De utvendige fasadene består av panel, teglstein og malte pussede overflater. Det er etablert en kasse innvendig i ytterveggen for en TV. Taket er en flat konstruksjon tekket med papp eller folie. Etasjeskillerne i bygget er utført som betongdekker. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, en malt hovedytterdør, og malte terrassedører i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeåret. Det er en terrasseplattning på grunnforhold med utgang fra et soverom, samt en delvis overbygget balkong med utgang fra stuen. Balkongen er av betong med trespaltegulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er bygget inn kasse i yttervegg og ikke dokumentert med tanke på tetthet eller isolasjonskrav i yttervegg.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Ett soveromsvindu er litt vrient å åpne grunnet noe feil på skinnesystemet på vinduet.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er synlig skade på laminat ved kjøkkendel og synlig åpning i endeskjøter på lamiant. Noe dårlig sparkeliet noen steder på vegger og noe slitasje av gulvlist i

elieligheten. Liten rustskade på dør til fordelerskap til rør på hovedbad.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er synlig noe kondenssskader nederst på dørblad til bad.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er lite hakk i flis og hull som er silikonert etter tidligere dusjvegg på 1 side.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er betydelig bom under fliser. Fliser fra opprinnelig del av med smøremembran og fliser ligger nye gulvfliser fra 2019.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det opplyses om at det er småskader på fronter bak folien.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader. Fliser på gulv er løse, da det er synlig at fuger rundt gulvfliser er løse og betydelig hulrom lyd under flisene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Feil på den ene rommet vanskelig å lukke

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 94 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad, innredet rom og 2 soverom

TBA 25 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 6 kvm: Bod

Standard

Entré:

Romslig entré med plass til sko og yttertøy. Plass til garderobeskap om ønskelig.

Dørcalling.

Soverom:

Romslig soverom med plass til garderobeskap. Tilgang til eget bad/wc. Utgang til terrasse.

Soverom II:

Romslig soverom med stor skyvedørsgarderobe/bod. Rommet har flere bruksmuligheter, egner seg godt som barneværelse, hjemmekontor eller gjesterom.

Stue:

Lys og romslig hjørnestue med store vindusflater som gir mye lys og god romfølelse. God plass til spisebord. Utgang til balkong.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2019 med folierte glatte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det opplyses om at det er småskader på fronter bak folien. Avtrekk er via mekanisk avtrekksanlegg. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom:

Badene fra 2019 har fliser på veggene og himlingsplater med downlights i taket. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er lagt flis på flis i 2019 ved egeninnsats. Rommet er utstyrt med en innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og innfelte dusjvegger/hjørne i herdet glass. På det ene badet er det et speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat. Det er lagt nyere laminat i leiligheten i 2023.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2019. Det er besikket i 2 stk rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2019.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2019.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann fra 2019.
- Vannbåren varme: Det er etablert radiatorer på vegger for oppvarming og vannbåren varme i gulv på bad. Anlegget er fra 2019.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Anlegget er fra 2019. Det opplyses om at arbeider på downlights er gjort ved egeninnsats.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Det er lagt nyere laminat i leilighet i 2023.

2019:

- Det er lagt flis på flis i 2019 ved egeninnsats.
- Det er etablert kasse innvendig inn i yttervegg for tv.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Styret har rådført seg med seilmaker og satt i bestilling tak som monteres permanent på pergolaer på blok A, B og C.

2024:

- Tiltak mot skadedyr: Etter rapporter om mus på balkonger ble eksternt firma engasjert og det ble montert beskyttelse på utsatte steder (i.e. musebørster mellom plater og vegg)
- OBOS-nøkkel ble innført og støttes nå på samtlige inngangsdører og dører mellom garasje og bodområder
- Automatiske døråpnere ble montert på dører mellom garasje, heiser og bodområder
- Brannvarslingsanlegget har blitt utbedret med endringer av kabling samt noe omprogrammering. Dette har blitt utført som reklamasjonsarbeid og dekket av leverandøren
- I ladeanlegget for elbiler har kabling blitt skiftet ut og forbedret for å gi bedre stabilitet. Dette ble utført som reklamasjonsarbeid uten kostnader for borettslaget
- I 2024 ble gartneravtalen sagt opp og ny avtale ble tegnet med Akershusgartneren, som er samme firma som de øvrige borettslagene bruker
- Avtale på anlegget for lading av elbiler ble avsluttet med tidligere leverandør i 2024 og ny avtale ble tegnet med HAKO Elektro. Samtidig ble løsningen endret for å bli mer robust og gi økt fleksibilitet

Modernisert/Påkostet år

2019-2025

TV/Internett/Bredbånd

Bekketrappa borettslag har avtale med Telia om tv og bredbånd tjenester.

Parkering

Det følger en garasjeplass med el-billading i felles oppvarmet garasjeanlegg i kjeller. Direkte adkomst med heis.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7141235

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

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren radiatorvarme i leiligheten og vannbåren gulvvarme på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Innkrevning eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Formuesverdi primær

Kr 1 850 661

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 402 642

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 25 514,53 kr pr. md.
- A-konto oppvarming: 2 453,0 kr pr. md.
- IN lån 1 - Akonto renter: 14 043,79 kr pr. md.
- IN lån 1 - Akonto avdrag: 3 528,55 kr pr. md.
- Garasje: 330,0 kr pr. md.
- Felleskostnader: 5 159,19 kr pr. md.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel. Innkrevingen av eiendomsskatt skjer i månedene mai, juni, september og november og fremkommer

som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 25 515

Andel Fellesgjeld

Kr 3 518 278

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.01.2026

Andel fellesformue

Kr 27 953

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bekketrappa Borettslag

Organisasjonsnummer

920666914

Andelsnummer

72

Om borettslaget

Bekketrappa Borettslag er et borettslag i Oslo kommune som består av 127 andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 920666914 og forretningsfører er OBOS.

Andelseierne disponerer i fellesskap tre takterrasser, beliggende i henholdsvis blokk A, B og D. Det er satt ut en tredemølle i kjelleren i oppgang 43, og planer om flere apparater vurderes.

Vedtatte saker:

- Årsmøtet tilslutter seg styrets anmodning om å kunne gi gebyr til beboere på kroner 1 000 i tilfeller hvor beboere som har bryter husordensregler eller vedtekter ikke retter opp i dette etter pålegg fra styret.

- Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas. Det ble stemt over endring av hver enkel § i tekst ovenfor: §3 - vedtatt, §4 - vedtatt, §5- vedtatt, §8- vedtatt.
- Forslaget om tak på pergolaer avvises fordi dette allerede er satt i bestilling.

Pågående saker:

- Styret begynte gjennomgang av avtaler og har inn i 2025 satt i gang prosesser for å finne nye leverandører på følgende områder: Vaktmestertjenester og renhold, Elektroinstallasjoner og kontroller, Nødllys og brannvarslingsanlegg.
- Skader på parkeringsanlegget: Det var to hendelser i 2024 hvor parkeringsanlegget ble påført skade som følge av uaktsomhet fra brukere.
- Eksplosjonsartet smell og mistanke om setninger i C-blokka: Tidlig i 2024 var det et smell som ble oppfattet som en eksplosjon. Årsak til smellet ble ikke funnet. I oppgang 47 har det i etterkant blitt avdekket noen skjevheter som kan være setningsskader. Styret har dette under oppsyn.
- Parkeringsplattformens kvalitet, driftskvalitet og leverandørens leveranser av drift var også i 2024 det mest krevende enkeltområdet. Dialog med Obos, Veidekke og Metrisk, sammen med advokat, ga resultater og Metrisk har gjennom 2024 iverksatt store utbedringer og lovnader om økt kvalitet.
- Vannansamlinger i garasjen var et stort problem vinteren 23/24. Styret engasjerte både advokat, SINTEF og annen fagekspertise. SINTEFS rapport påpeker brudd på TEK10. Veidekke har påberopt seg foreldelse av kravet, hvilket styret og advokaten bestrider.
- Styret har i 2025 planer om oppgradering av videoovervåkningen. Dette er primært for å få dekket alle inngangspartiene.
- Størst usikkerhet per mars 2025 knyttes til tvistesak knyttet til parkeringsanlegg og vannproblematikk, samt serviceavtale for parkeringsanlegg hvor Metrisk har stilt krav om flerdobling av pris.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98207785970, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08-01-2026: 4.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 402

Saldo per 08-01-2026: kr 248487210.00

Andel av saldo: kr 3518278.01

(siste termin 30-07-2059)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 598 031,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (21 404 202,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Utvidelse av kameraovervåkning

Tak på pergolaer

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

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.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. 4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. 5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Dyr skal ikke ferdes alene på borettslagets område uten følge av eier eller annen ansvarlig person. Antall dyr: Borettslaget kan sette begrensninger på hvor mange dyr som tillates per boenhet. Styret kan vurdere dette individuelt. Midlertidig dyrepass: Kortvarig dyrepass (f.eks. for besøkende) krever ikke godkjenning, men må skje i henhold til reglene for dyrehold. Midlertidig regnes som maks en måned.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 1402 i Oslo kommune. Andelsnr. 72 i Bekketrappa Borettslag med orgnr. 920666914

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/1402:

26.02.1848 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale
BEST OM GJERDE

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900628 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900629 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG

FORBUD MOT SJENERENDE BEDRIFT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1922 - Dokumentnr: 900926 - Erklæring/avtale
VEDT AV BETINGELSER FOR BYGGETILLATELSE

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1927 - Dokumentnr: 900689 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1936 - Dokumentnr: 3710 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1936 - Dokumentnr: 8482 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1940 - Dokumentnr: 3809 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1941 - Dokumentnr: 4927 - Erklæring/avtale
VEDR BENYTTELSE OG FJERNING AV UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1943 - Dokumentnr: 3952 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1943 - Dokumentnr: 5651 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1943 - Dokumentnr: 6522 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1950 - Dokumentnr: 4146 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
OVERFØRT FRA GNR 123 BNR 209
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1952 - Dokumentnr: 7047 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1953 - Dokumentnr: 16344 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1955 - Dokumentnr: 7548 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1956 - Dokumentnr: 1481 - Erklæring/avtale
VEDR BETINGELSER VEDR KOMMUNAL OVERTAKELSE AV VEG 3431
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1956 - Dokumentnr: 9821 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1956 - Dokumentnr: 14822 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1958 - Dokumentnr: 10269 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1959 - Dokumentnr: 11348 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING FOR BNR 336
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1960 - Dokumentnr: 14306 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1962 - Dokumentnr: 9825 - Erklæring/avtale
VEDR FRAF AV KRAV FOR ULEMPER M.V. V/DRIFT AV
MASKIN AS PAY & BRINCH
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1962 - Dokumentnr: 12832 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1963 - Dokumentnr: 13179 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1964 - Dokumentnr: 10081 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1965 - Dokumentnr: 14900 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL INNREDNING AV MIDLERT BILVERKSTED I UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1965 - Dokumentnr: 17133 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1966 - Dokumentnr: 10260 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL Å BEBYGGE D.E.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1966 - Dokumentnr: 10918 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1966 - Dokumentnr: 17140 - Erklæring/avtale
VEDR MIDLERT UNNTAK FRA BYGGEFORSKRIFTENE VEDR GARASJE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1977 - Dokumentnr: 6269 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1978 - Dokumentnr: 18208 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1987 - Dokumentnr: 20777 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR UTSKILLELSE/BEBYGGELSE M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18401 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18403 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann og avløp med kummer på d.e. samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18405 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18406 - Erklæring/avtale
Oslo kommune giss rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1992 - Dokumentnr: 2782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
FLERE BESTEMELSER.
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Avsnitt 1 t.o.m. 4 slettet.

13.03.1998 - Dokumentnr: 14318 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2000 - Dokumentnr: 69424 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr. 1843
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1343
Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Erklæring/avtale
Bruk av nød. grunn for rep. og vedlikehold

av vaskehall

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etat

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208612 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Allmennheten

Løpenr: 13830056

Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G3

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208641 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208662 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Allmennheten

Løpenr: 13830057

Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G4

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208679 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Allmennheten

Løpenr: 13830060

Allmennheten skal ha adkomstrett over arealet avmerket som felt C1 og C2

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1170127 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661

Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten får rett til å benytte ledningene

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2018 - Dokumentnr: 634950 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

11.04.2018 - Dokumentnr: 634973 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1396

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1397

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av 3 boligblokker med underjordisk garasje, felt C1a" for Midtveien 41 - 55, datert 22.09.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.09.2022.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-4931 og S-5185 kan sees hos megler.

Reguleringsplan S-5185: Hensikten med planen er å tilrettelegge for en bymessig opparbeidelse av Brobekkveien og Vollebekkveien, der Brobekkveien og Vollebekkveien skal endres fra vei til gate. Det skal etableres tosidig sykkelfelt og fortau langs hele planstrekningen i Brobekkveien.

Pågående saker:

Midtveien - Oppgradering av veinett. Saksnummer 202100451. Det foreligger rammetillatelse datert 06.05.2021 og igangsettingstillatelse datert 23.09.2021. Det foreligger også igangsettingstillatelse or deler av tiltaket datert 07.06.2024.

Rammetillatelsen gjelder opparbeidelse av vei og vann- og avløpsanlegg, samt landskapsutforming av tilstøtende arealer av Midtveien og fortau Vollebekkveien.

Brobekkveien 63 B - Underbygg, etterisolering og fasadeendring. Saksnummer 202461913. Det foreligger tillatelse til tiltaket datert 18.12.2024. Eiendommen ligger i Brobekkveien 63 B bydel Bjerke. Søknaden omfatter etterisolering, fasadeendring,

rivning av pipe og senking av gulv i enebolig. Etterisoleringen innebærer at fasaden utvides med 100 mm i hele byggets omkrets, og tiltaket gir dermed en høyere %-BYA. Eiendommen er i dag godkjent med en %-BYA på 23,61 % og etterisoleringen medfører at denne økes til 23,85 %.

Brobekkveien 54 - Oppføring av bolig og næringsbygg - Vollebekk A2. Saksnummer 202460931. Søknaden ble mottatt av Plan og bygningsetaten den 29.10.2024.

Lars Husmanns gate 17-25 - Oppføring av vinterhager og pergolaer på takterrasser. Saksnummer 202314235. Det foreligger rammetillatelse datert 07.12.2023. Søknaden gjelder oppføring av syv pergolaer plassert på takterrassene til boligblokkene i Lars Husmanns gate 17-25, i bydel Bjerke.

Vollebekk - Etablering av parkanlegg med gang- og sykkelvei - Baneparken. Saksnummer 202461623. Det foreligger rammetillatelse datert 18.03.2025. Tiltaket omfatter etablering av park med gangveier og torg. Det sikrer universell utforming mellom Vollebekk T-banestasjon og Sjampinjongstien. Det etableres to regnbed for overvannshåndtering, et torg med kunstinstallasjoner, et åpent grøntområde for frilek og opphold, ny beplantning og flere gangveier og stier. Det blir også plantet flere nye trær. Parken, med gangveier og torg, er på 2 336 m2.

Brobekkveien 62C og 62D. Boliger. "Stasjonskvartalet". Pågående plansak Saksnummer 201706524. OBOS Nye hjem AS foreslår å omregulere Brobekkveien 62 C og D, Stasjonskvartalet, fra byggeområde for industri til boliger med næringsarealer i de nederste etasjene mot T-baneperrongen på Vollebekk. Det foreslås 13 400 m2 BRA over terreng, hvorav minimum 700 m2 til næring. Det tilsvarer ca. 147 boliger og høyder på 4-8 etasjer. Forslaget innebærer etablering av en ny trasé for offentlig gang- og sykkelvei over torg, oppgradering av et eksisterende grøntareal Lundenparken i nord og oppgradering av deler av perrongområdet knyttet til Vollebekk T-banestasjon. Plan- og bygningsetaten (PBE) mener planforslaget bidrar til en ønsket utvikling av Vollebekk og Vollebekk T-banestasjon til et bymessig område, men kan ikke anbefale planforslaget fordi det ikke følger opp viktige overordnede føringer når det gjelder utnyttelse, høyder, formålsfordeling og areal til offentlige byrom. Plan- og bygningsetaten vil vurdere å stille alternativ til politisk behandling.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000 (Prisantydning)

3 518 278 (Andel av fellesgjeld)

8 318 278 (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 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 328 074 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 336 974 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 339 774 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 796

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1% av salgssum. I tillegg kommer kr 57 750,- og utlegg kr 20 405,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistås av

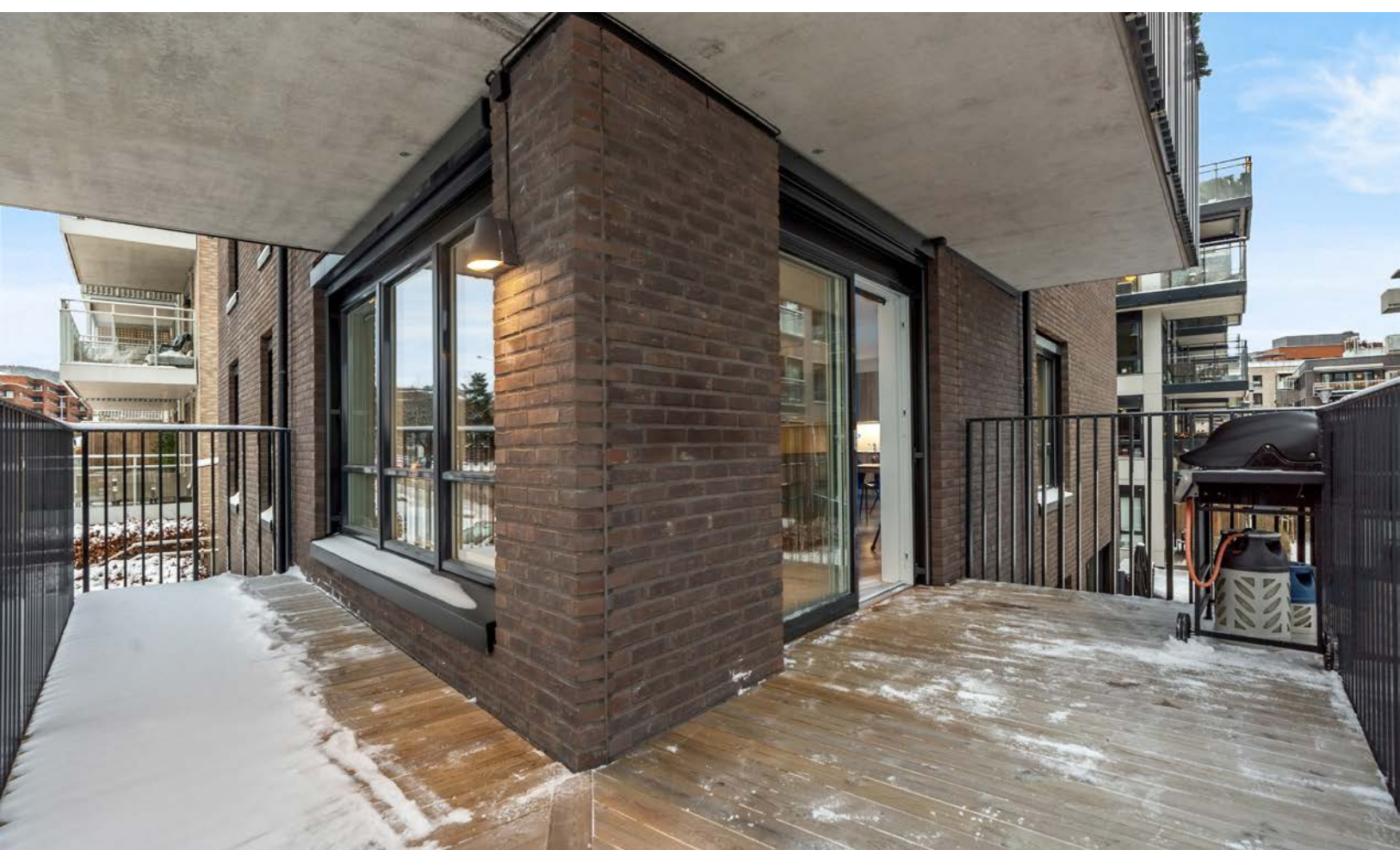
Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

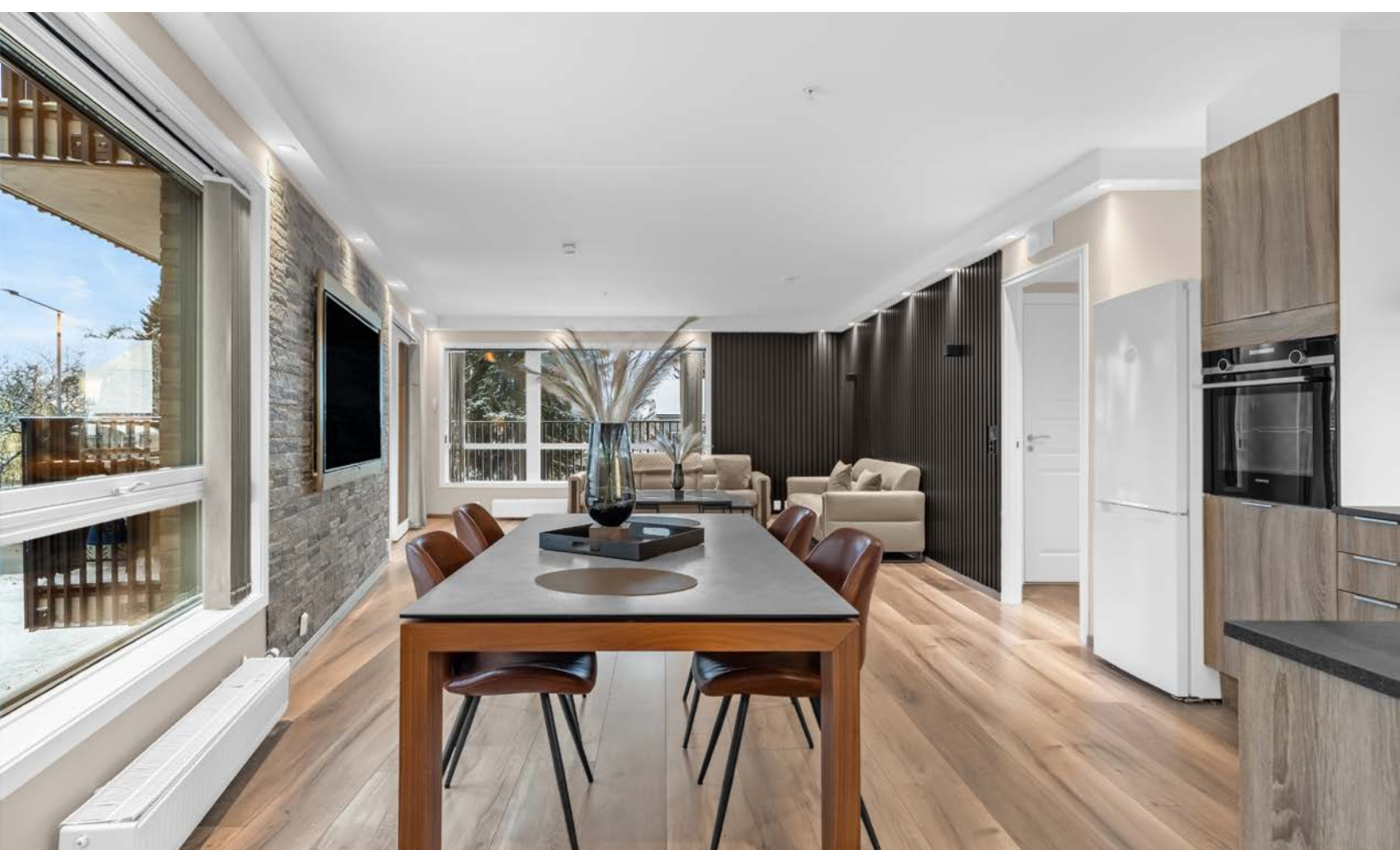
Salgsoppgavedato

21.01.2026

















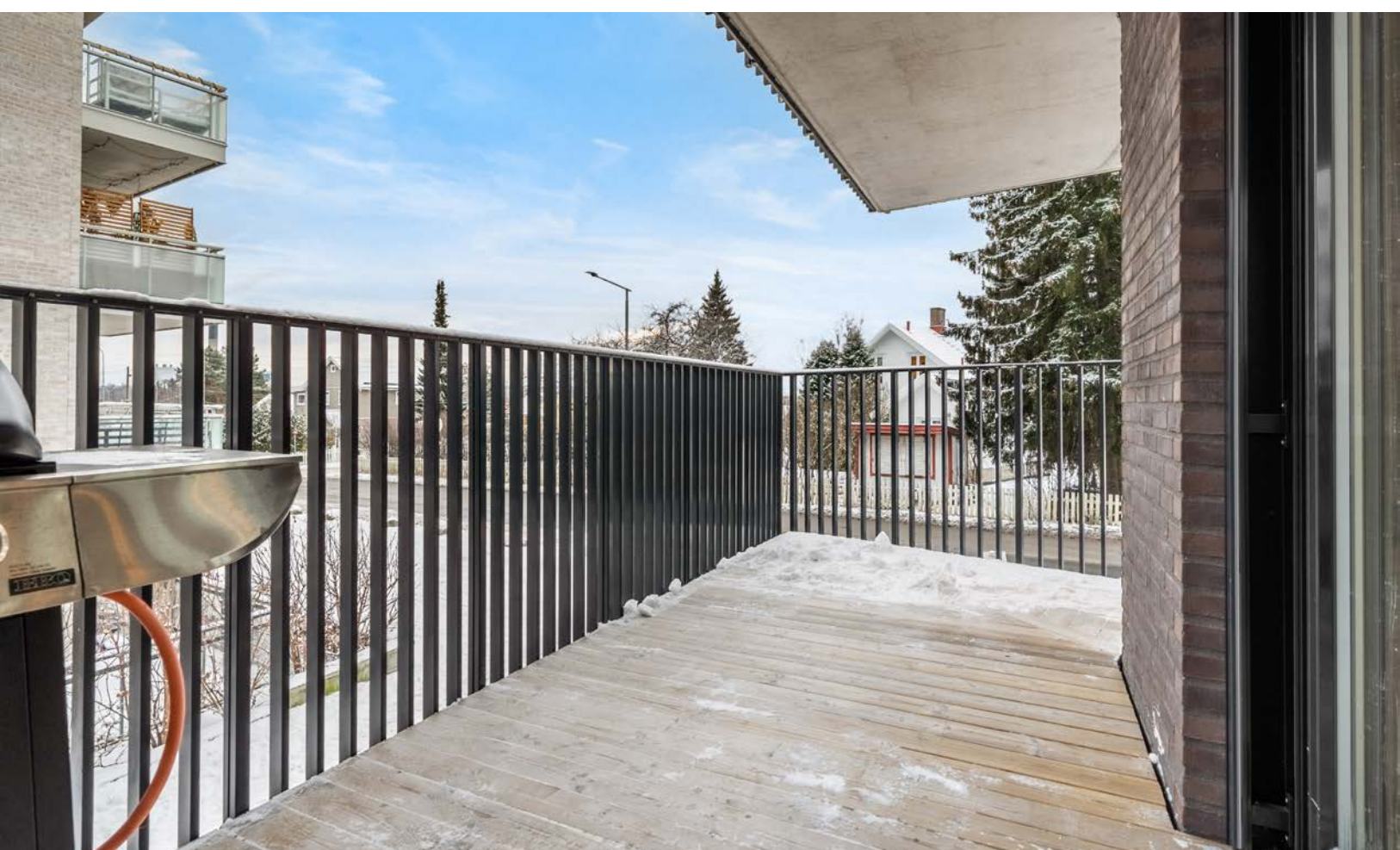






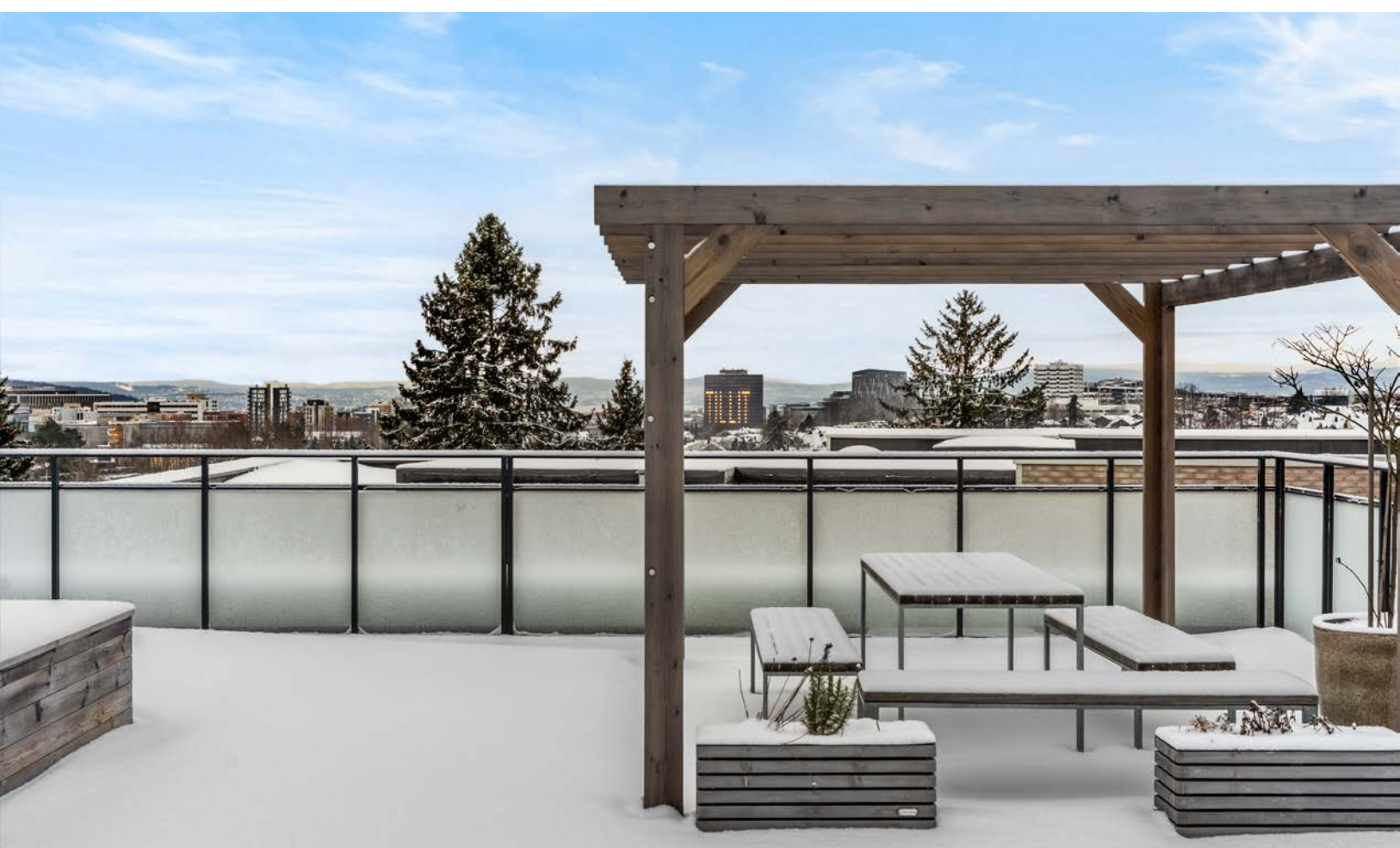
























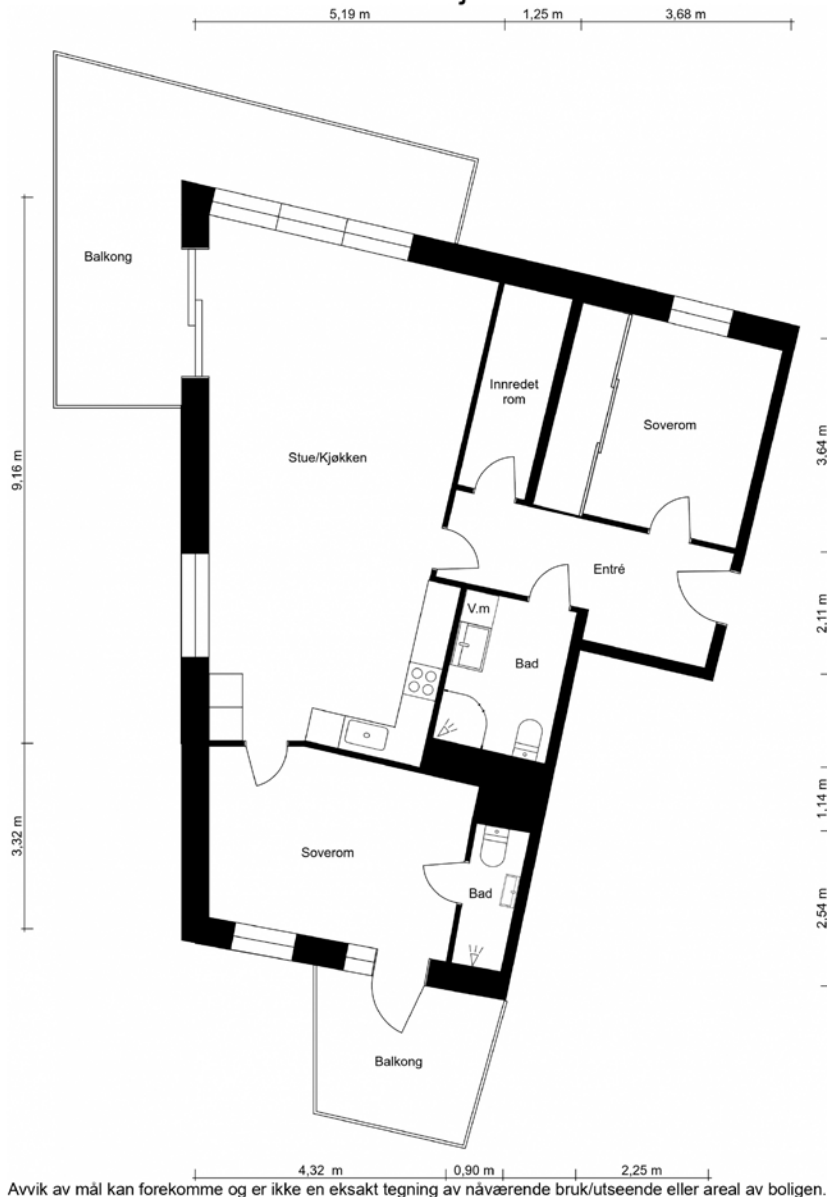
Plantegning



NAMO

TAKST OG RÅDGIVNING AS

Midtveien 47
1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Midtveien 47, 0598 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 123, bnr. 1402

 Andelsnummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 18925-1867

Referansenummer: KN3187

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Lorena Sand



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2019 etter byggesøknad fra 2017. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak teknet med papp/folie. Utvendige fasader med panel, teglstein og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er etablert kasse innvendig inn i yttervegg for tv. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt terrassedører i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår. Etablert terrasseplattning mot grunnforhold utgang fra soverom og delvis overbygget balkong utgang fra stue av betong med trespaltegulv. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Det er lagt nyere laminat i leilighet i 2023. Etasjeskiller er av betongdekke. Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Det er lagt flis på flis i 2019 ved egeninnsats. Konsekvens kan være at fliser er lagt med feil utførelse eller feil materialer for denne typen gulv. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfelte dusjvegger/hjørne i herdet glass. og opplegg for vaskemaskin. Speil med belysning. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget

i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og innfeltbar dusjvegg. Speil og belysning.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med folierte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det opplyses om at det er småskader på fronter bak folien.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i 2 stk rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er etablert radiatorer på vegger for oppvarming og vannbåren i gulv på bad.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

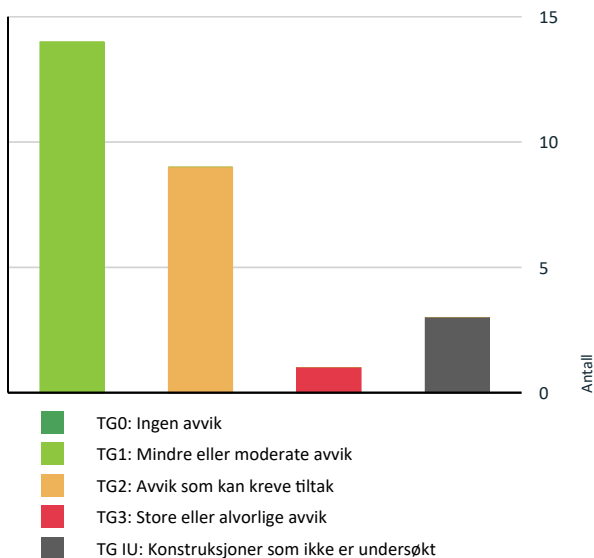
Boligbygg med flere boenheter

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

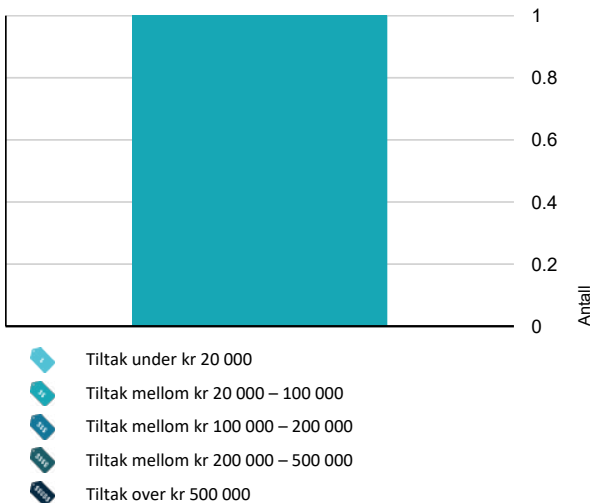
Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Veggkonstruksjon

Det er etablert kasse innvendig inn i yttervegg for tv.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bygget inn kasse i yttervegg og ikke dokumentert med tanke på tetthet eller isolasjonskrav i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kasse må fjernes for å tilfredsstille tetthet og isolasjons krav i leiligheten. Veggene må settes tilbake til opprinnelig og tiltenkt tilstand. Konsekvens kan være at det kan oppstå mugg og fukskader i vegg.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ett soveromsvindu er litt vrient å åpne grunnet noe feil på skinnesystemet på vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte skinne for tiltenkt åpningsfunksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2019

TG 1 Dører - 2

Malt terrassedører i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Årstall: 2019

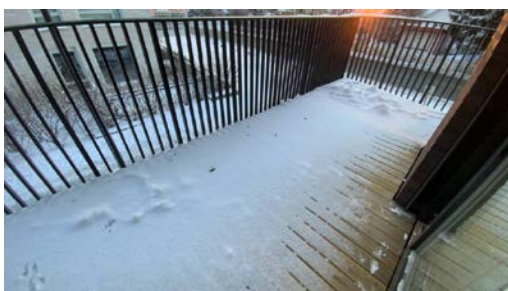
TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasseplattang mot grunnforhold utgang fra soverom og delvis overbygget balkong utgang fra stue av betong med trespaltegulv.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

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



Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Det er lagt nyere laminat i leilighet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

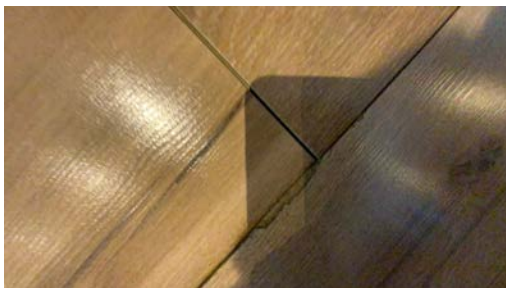
Det er synlig skade på laminat ved kjøkkendel og synlig åpning i endeskjøter på lamiant. Noe dårlig sparketet noen steder på vegger og noe slitasje av gulvlister i elieligheten. Liten rustskade på dør til fordelerskap til rør på hovedbad.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre skader ved å bytte laminat for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2019

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er synlig noe kondensskader nederst på dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

For å lukke avviket må dørblad skiftes eller sparkles og males for at videre fuktskade ikke skal utvikle seg videre.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest

Årstall: 2019



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Årstall: 2019

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Det er lagt flis på flis i 2019 ved egeninnsats. Konsekvens kan være at fliser er lagt med feil utførelse eller feil materialer for denne typen gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Fliser på gulv er løse, da det er synlig at fuger rundt gulvfliser er løse og betydeleg hulrom lyd under flisene.

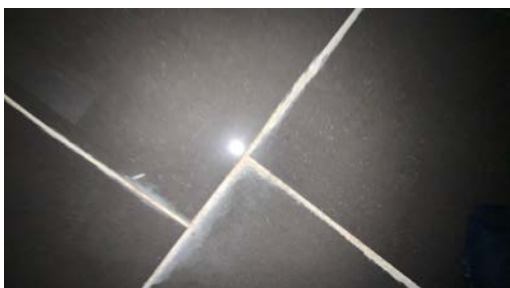
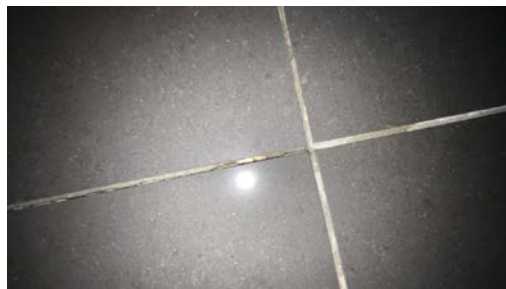
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Da fliser er løse, må disse legges på nytt, med opprinnelig fall. Nærmere undersøkelser for årsak til løse fliser må vurderes videre ved fjerning av gulvfliser og årsak til dette.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfelte dusjvegger/hjørne i herdet glass, og opplegg for vaskemaskin. Speil med belysning.

Vurdering av avvik:

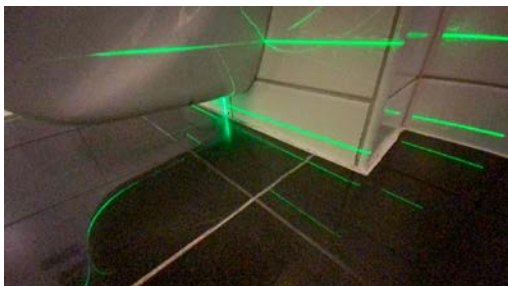
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

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

Etablere hull under toalett for dreneringsløsning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite hakk i flis og hull som er silikonert etter tidligere dusjvegg på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes å ikke ha konsekvens for funksjon da dette vurderes som estetisk og at hull er tettet med silikon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

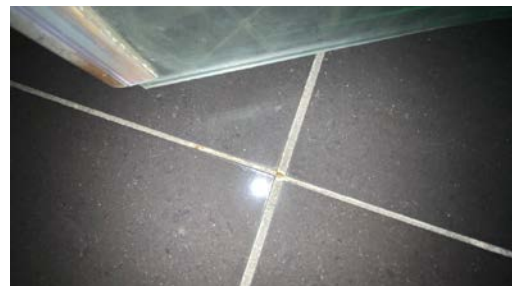
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er betydelig bom under fliser. Fliser fra opprinnelig del av med smøremembran og fliser ligger nye gulvfliser fra 2019.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Hvis fliser løsner, må disse legges på nytt, med opprinnelig fall. Nærmere undersøkelser for årsak til løse fliser må vurderes videre ved fjerning av gulvfliser og årsak til dette.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og innfeltbar dusjvegg. Speil og belysning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Etablere hull under toalett for dreneringsløsning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med folierte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det opplyses om at det er småskader på fronter bak folien.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det opplyses om at det er småskader på fronter bak folien.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er behov for oppussing av dører, hvis folien fjernes. Tiltak kan være at dørene byttes ut eller slipes og males.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2019

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i 2 stk rørskap.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2019

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2019

TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert radiatorer på vegger for oppvarming og vannbåren i gulv på bad.

Årstall: 2019

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 automatsikringer. Skap plassert i entre. 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 på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er ikke utført eller dokumentert arbeider på downlights i tak som er gjort etter byggeår. Det opplyses om at arbeider på downlights er gjort ved egeninnsats.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på at det ikke er dokumentert for arbeider er iht regler og synlig en downlights er ødelagt i entre.

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få anlegget godkjent, der det ikke foreligger tilfredsstillende dokumentasjon.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

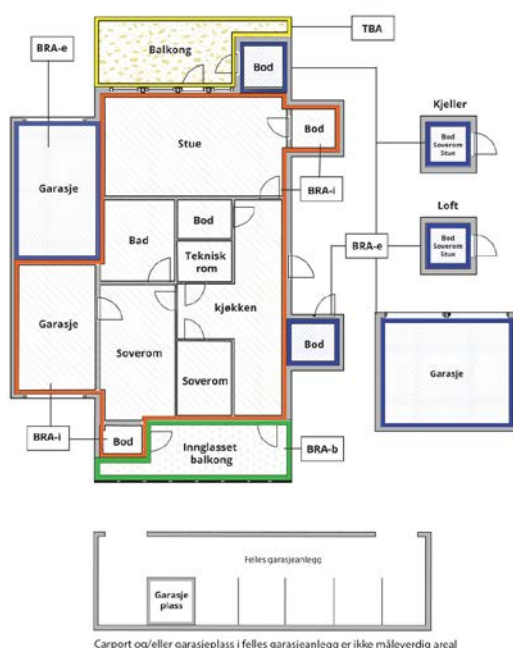
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	94			94	25
Kjeller		6		6	
SUM	94	6			25
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, innredet rom, bad/vaskerom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig og ut fra opplyste arealer iht byggetegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Lorena Sand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1402		0	5445 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midtveien 47

Hjemmelshaver

Bekketrappa Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BEKKETRAPPA BORETTSLAG	920666914			Sand Lorena

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

72

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				
Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	16.01.2026	
3	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lorena Sand

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Midtveien 47

0598 OSLO

0301-123/1402/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1104260001 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Feil på den ene rommet vanskelig å lukke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Midtveien 47 - Nabolaget Vollebekk - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nedre Vollebekk Linje 4B, 5B, 58	2 min 0.2 km
Vollebekk Linje 4, 5	4 min 0.4 km
Alna stasjon Linje L1	11 min 1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.9 km

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	11 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	20 min 1.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	13 min 1 km
Kuben videregående skole	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

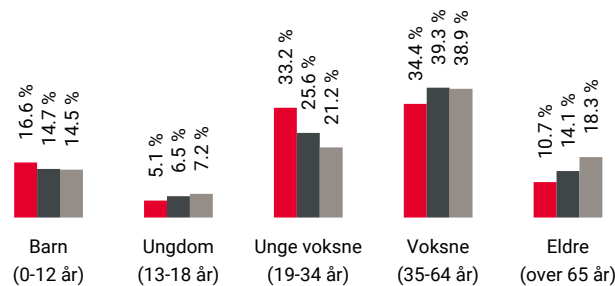
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	6 min 0.5 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Vollebekk	2 min
Meny Vollebekk PostNord	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



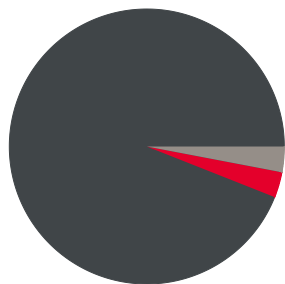
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

⚽ Vollebekkveien skole	6 min	🚶
Ballspill, friidrett	0.4 km	
⚽ Sverre refstads plass	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 PDL Center Oslo (Økern)	13 min	🚶
🚴 Feel24 Økern Brobekk	15 min	🚶

Boligmasse



3% rekkehus
94% blokk
3% annet

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

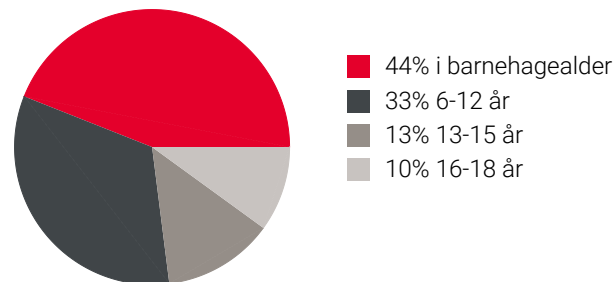
Sitat fra en lokalkjent



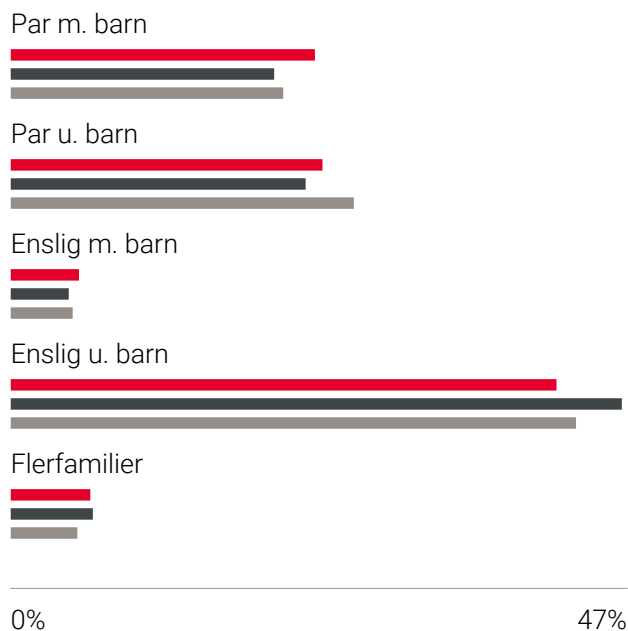
Varer/Tjenester

📍 Linderud Senter	19 min	🚶
📍 Vitusapotek Vollebekk	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



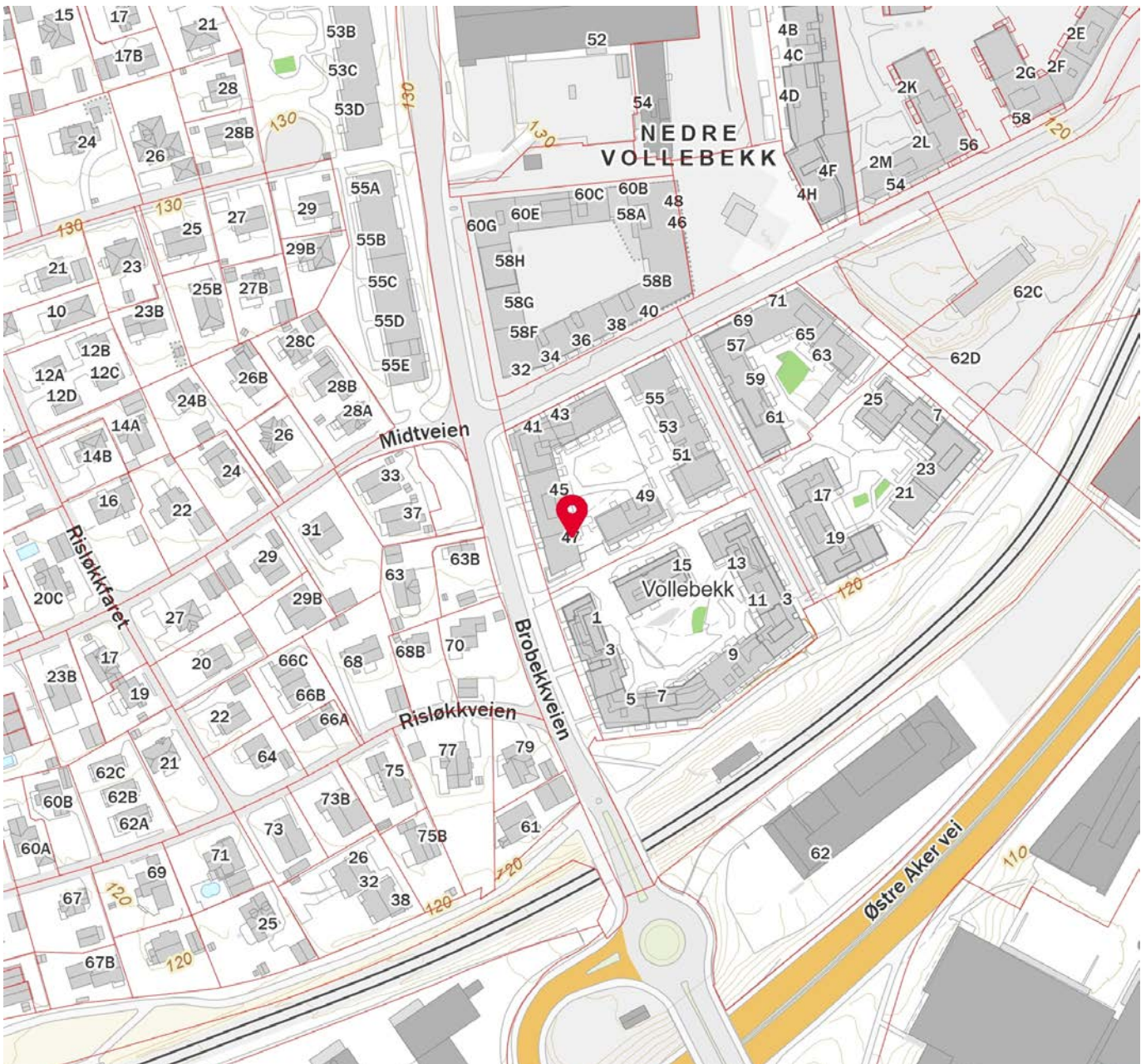
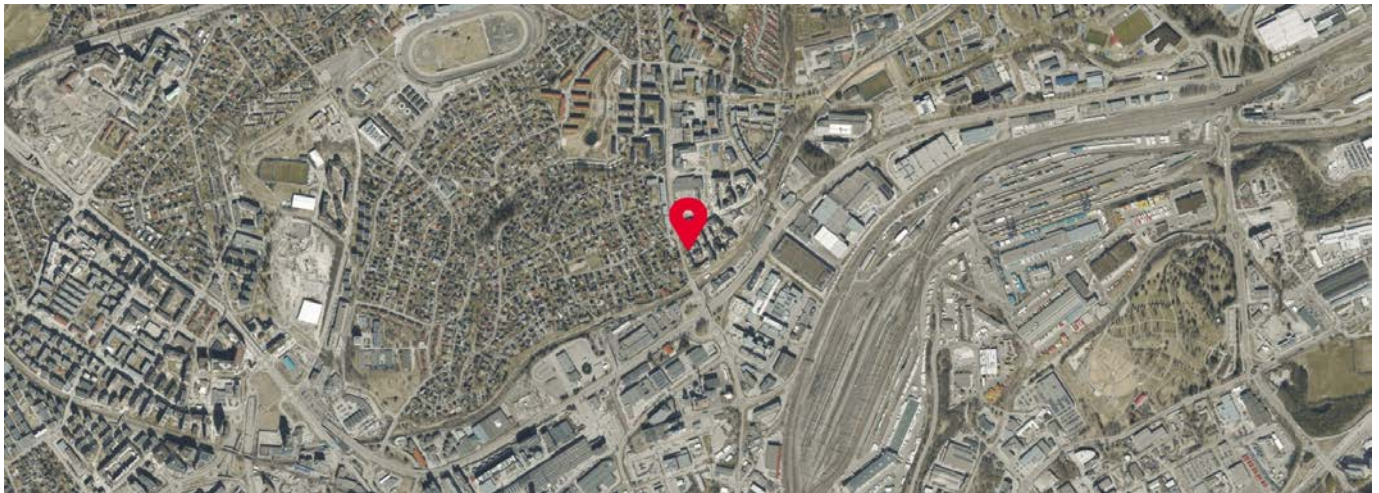
Familiesammensetning



Vollebekk
Oslo og omegn
Norge

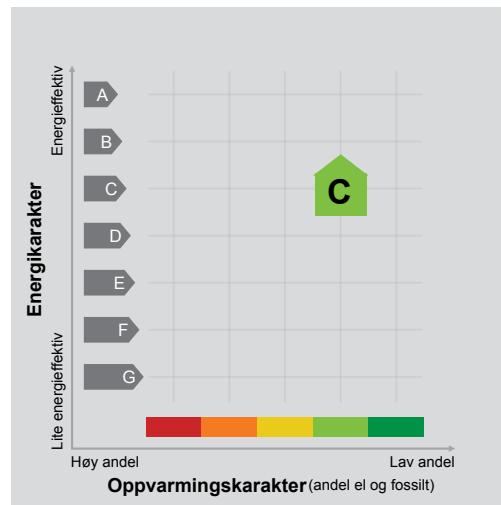
Sivilstand

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



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BEKKETRAPPA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1402
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300632387
Merkenummer	Energiattest-2025-220626
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104260001 . Vår ref.: 0722-1-1001

Dato: 08.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Bekketrappa Borettslag
Organisasjonsnr: 920666914
Andelseier: Sand, Lorena
Medeier:
Leilighetsnummer: 1001
Adresse: Midtveien 47, 0598 OSLO
Andelsnummer: 72
Gnr. 123
Bnr. 1402

Borettsinnskudd: Kr. 2 380 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7141235.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuell krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike garasje plassene.

Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Garasjeplass nr. 69, 79 og 7S inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser, og det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av disse. Bod følger leiligheten. Styret er ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling. Send mail til bekketrappa@styrerommet.no med informasjon om antall, brikkenummer og leverings- og fakturaadresse. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Viscenario. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i Viscenario. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får

tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på <https://product.viscenario.com/users/login>. Se Instruksjonsfilm: <https://youtu.be/a4dDFAIrsFg>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207785970
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	248 487 210,00
Innfrielsesdato:	30.07.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 25 514,53,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	2 453,00	
Lån nr: 9820778597; IN lån 1 - Akonto renter	14 043,79	
Lån nr: 9820778597; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 528,55	
Garasje	330,00	
Felleskostnader	5 159,19	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	603,-
Fradragsberettigede kostnader:	191 732,-
Annen formue:	27 953,-
Gjeld:	3 555 914,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207785970
Restsaldo:	3 518 278,01
Kapitalkostnader:	17 141,12
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 518 278,01,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR BEKKETRAPPA BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 29.03.2019. Endret på ordinær generalforsamling 09.05.22,
14.05.2025

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, samt sikre god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen.

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ikke naturlig tilhører møblement eller utstyr for uteplassen. Balkong/terrasse må holdes ryddig og være tilgjengelig som rømningsvei.

Det er ikke tillatt å riste gulvtepper/ryer, sengetøy over kanten på balkong.

Det tillates å ha ekstra hyggebelysning men denne må ikke være til sjenanse for andre.

Markiser og levegger skal følge de godkjente fargevalgene og størrelsene som ble gitt ved innflytning. Midlertidige løsninger krever styrets godkjenning og må være forsvarlig sikret og ikke til sjenanse for naboer. Midlertidighet beregnes som kortere periode/sesong og skal defineres ved innsend søknad.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr fra balkongen, da dette kan tiltrekke skadedyr og føre til tilgrising av fasaden og fellesarealer.

§ 4 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser i borettslagets. Parkeringsplassen skal ikke brukes til lagring av andre gjenstander enn kjøretøy, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse (eksempelvis hjelpemidler grunnet funksjonsnedsettelse). Det er ikke tillatt og utføre reparasjoner eller liknende som kan medføre skade på fellesarealer eller er til sjenanse for andre. De som disponerer garasjeplass, plikter å følge gjeldende bestemmelser vedtatt av styret (eget reglement), inkludert regler for brannsikkerhet, lading av elbil og generell orden.

Felles garasjeanlegg skal holdes ryddig og ikke brukes til annet enn parkering. Feilparkering vil bøtelegges av parkeringsselskap uten unntak. Ulovlig parkering fører til borttauing.

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Dyr skal ikke ferdes alene på borettslagets område uten følge av eier eller annen ansvarlig person.

Antall dyr: Borettslaget kan sette begrensninger på hvor mange dyr som tillates per boenhet. Styret kan vurdere dette individuelt.

Midlertidig dyrepass: Kortvarig dyrepass (f.eks. for besøkende) krever ikke godkjenning, men må skje i henhold til reglene for dyrehold. Midlertidig regnes som maks en måned.

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass, farlige gjenstander og gjenstander som er for store til avfallstørnene må beboerne selv frakte til riktig leveringssted. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Det er forbudt å oppbevare poser for husholdningsavfall/søppel på balkong/trasse og i fellesareal i oppgangene. Avfallsposer skal oppbevares inne i egen bolig inntil de kastes i avfallstørn. Dette p.g.a av fare for å tiltrekke skadedyr, som eks. rotter, mus og gir dårlig lukt i oppgangene

§ 8 Fellesarealer

På taket av hus A, B og D er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslaget har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene i henhold til regler som er slått opp ved inngangen til takterrassene. Styret har rett til å endre disse reglene hvis nødvendig.

Grilling er tillatt på plasser der det er anlagt metallplater for dette. Kun gass og elektriske griller er tillatt.

Borettslagets fellesarealer skal være tilgjengelige og trygge for alle beboere. Alle beboere plikter å bruke fellesarealene på en måte som ivaretar fellesskapet, brannsikkerheten og områdets estetiske standard.

Fellesarealer, inkludert oppganger, korridorer, kjellerarealer og garasjeanlegg, skal ikke brukes til oppbevaring, verkstedarbeid, bilreparasjoner eller annen aktivitet som kan være til hinder for fri ferdsel, utgjøre en brannfare eller være til sjenanse for andre.

Personlige eiendeler som sykler, barnevogner, sko og lignende skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesområder, med mindre det er oppmerkede plasser for dette. Gjenstander som etterlates i strid med reglene kan fjernes uten forvarsel.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser, garasjeanlegg eller andre innendørs fellesarealer.

Søppel skal kastes i avfallsstasjoner og ikke etterlates i ganger, trapper eller utenfor inngangspartier. Feilaktig avfallshåndtering kan medføre gebyr.

§ 9 Solavskjerming

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

Fargekoder er oppgitt i Viscenario. Solavskjerming og innsynsavskjerming er ikke en permanent løsning og krever ikke søknad om fasadeendring.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker
herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

.....

....., den/ Medeiers underskrift:

.....

Styrets tillatelse/avslag

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

.....

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

.....

Vedtekter

for Bekketrappa borettslag org nr 920 666 914

vedtatt i stiftelsesmøte 05.03.2018, endret på ekstraordinær generalforsamling 02.05.2019 og ordinær generalforsamling 14.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Vedrørende fasader vises til husordensreglene.

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap tre takterrasser, beliggende i hhv. blokk A, B og D. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er lukket slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i borettslagets garasjeanlegg som ligger i byggets underetasje. Det er totalt 81 plasser i garasjekjelleren, hvorav 39 stk. på parkeringsflåte.

Andelseier plikter å følge parkeringsinstruksene som følger parkeringsflåten. Det er eiers ansvar dersom anlegget påføres skade som følge av at instruksene ikke blir fulgt.

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

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han/hun eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet

er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Styret kan gi gebyr til beboere på kroner 1000 i tilfeller hvor beboere som bryter husordensregler eller vedtekter ikke retter opp i dette etter pålegg fra styret.

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 BEKKETRAPPA BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 09.05.2022

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	70	69		022	
102	71			021	
103	50			011	
104	51			009	
105	52			010	
106	53			003	
1001	72	32S		023	
1002	73			024	
1003	74			026	
1004	75	33S		044	
1005	76			039	
1006	77			040	
1007	78	34S		047	
1008	79	35S		034	
1009	80	36S		068	
1010	81			067	
1011	82			064	
1012	83	37S		066	
1013	1	23S		079	
1014	2			077	
1015	3			078	
1016	4	60		098	
1017	5			099	
1018	6			112	
1019	7	61		114	
1020	8			094	
1021	9	62		113	
1022	54	26S		016	
1023	55			015	
1024	56			028	
1025	57	27S		014	
2001	84	73		027	
2002	85			002	
2003	86	39S		029	
2004	87	40S		045	
2005	88			041	
2006	89	41S		042	
2007	90	78		049	
2008	91	42S		033	
2009	92			048 + 128	
2010	93	43S		075	
2011	94			076	
2012	95			065	
2013	96	44S		060	
2014	10	63		074	
2015	11			084	
2016	12	70		085	

2017	13	25S		103	
2018	14	24S		104	
2019	15	57		115	
2020	16	56		116	
2021	17			100	
2022	18	55		117	
2023	58	28S		006	
2024	59			013	
2025	60			019	
2026	61	5S		012	
3001	97	45S		030	
3002	98			035	
3003	99	46S		036	
3004	100	47S		046	
3005	101	4S		053	
3006	102	75		050	
3007	103	48S		032	
3008	104			051 + 129	
3009	105	72		061	
3010	106			062	
3011	107			091	
3012	108	68		063	
3013	19	67		090	
3014	20	7S		080	
3015	21	10S		081	
3016	22	11S		105	
3017	23	12S		106	
3018	24	38S		118	
3019	25	49		119	
3020	26			101	
3021	27	53		120	
3022	62	29S		007	
3023	63			018	
3024	64			020	
3025	65	30S		017	
4001	109	1S		043	
4002	110			037	
4003	111	2S		038	
4004	112	3S		054	
4005	113	81		055	
4006	114	77		057	
4007	115	6S		031	
4008	116			052 + 131	
4009	117	18S		069	
4010	118			059	
4011	119			092	
4012	120	58		070	
4013	28	71		082	
4014	29			083	
4015	30	14S		086	
4016	31	15S		107	
4017	32	16S		108	
4018	33	17S		121	

4019	34	51		122	
4020	35			102	
4021	36	50		123	
4022	66	31S		005	
4023	67			008	
4024	68			001	
4025	69	66		025	
5001	121	80		056	
5002	122	8S		004	
5003	123			058 + 130	
5004	124	76		071	
5005	125			072	
5006	126			093	
5007	127	9S		073	
5008	37	74		087	
5009	38	79		088	
5010	39	52		089	
5011	40	19S		110	
5012	41	20S		111	
5013	42	21S		124	
5014	43	54		125	
5015	44			127	
5016	45	22S		126	
6001	46	13S		095	
6002	47			096	
6003	48	59		097	
6004	49	64 + 65		109	

HUSORDENSREGLER FOR BEKKETRAPPA BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 29.03.2019. Endret på ordinær generalforsamling 09.05.22

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, samt sikre god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen.

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring /lagerplass av materiell som ikke naturlig tilhører møblement og utstyr for balkong/terrasse. Balkong/terrasse skal kunne brukes som rømningsvei ved brann.

Det er ikke tillatt å riste gulvtepper/ryer, sengetøy over kanten på balkong.

Det tillates å ha ekstra hyggebelysning men denne må ikke være til sjenanse for andre.

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass, farlige gjenstander og gjenstander som er for store til avfallstårnene må beboerne selv frakte til riktig leveringssted. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Det er forbudt å oppbevare poser for husholdningsavfall/søppel på balkong/trasse og i fellesareal i oppgangene. Avfallsposer skal oppbevares inne i egen bolig inntil de kastes i avfallstårn. Dette p.g.a av fare for å tiltrekke skadedyr, som eks. rotter, mus og gir dårlig lukt i oppgangene

§ 8 Fellesarealer

På taket av hus A, B og D er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslaget har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene i henhold til regler som er slått opp ved inngangen til takterrassene. Styret har rett til å endre disse reglene hvis nødvendig.

Grilling er tillatt på plasser der det er anlagt metallplater for dette. Kun gass og elektriske griller er tillatt.

§ 9 Solavskjerming

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

Fargekoder er oppgitt i Viscenario. Solavskjerming og innsynsavskjerming er ikke en permanent løsning og krever ikke søknad om fasadeendring.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker
herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

.....

....., den/ Medeiers underskrift:

.....

Styrets tillatelse/avslag

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

.....

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

.....



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 722

BEKKETRAPPA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BEKKETRAPPA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Thon Hotel Linne, Statsraad Mathiesens vei 12, 0598 Oslo.

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. Endring av vedtekter
8. Endring av Husordensregler
9. Utvidelse av kameraovervåkning
10. Tak på pergolaer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BEKKETRAPPA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Olav Johnny Olsen 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 Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0722 Bekketrappa Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024722.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Enstemmig styrevedtak.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

Styrets innstilling

Honoraret ønskes økt av følgende årsaker:

1. Honoraret har ikke blitt justert i tråd med konsumprisindeksen
- 2.

Arbeidsbelastningen har vært, og er betydelig mer enn det styret anser som naturlig som følge av de tunge og krevende sakene

Honorering bør være av en størrelse som bidrar til motivasjon til å arbeide i styret slik at styremedlemmene opplever at innsatsen verdsettes. Erfaringene fra arbeidet med å finne kandidater til styret har vist at det er

3. nødvendig å heve honoraret til et nivå som oppleves mer motiverende.

Innleie av styreleder vil alene ha en kostnad over det totale honoraret i dag. Konsekvensene av innleie vil være

4. at resten av styret må ta på seg betydelig mer arbeid for at det skal fungere med ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350000

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har erfart at man mangler sanksjonsmuligheter i tilfeller hvor beboere får pålegg fra styret om etterlevelse vedtekter og husordensregler og ser behov for å kunne utstede bøter i slike tilfeller.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet tilslutte seg ønsket om fullmakt til å utstede bøter til beboere som ikke følger opp styrets pålegg om å etterleve borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tilslutter seg styrets anmodning om å kunne gi bøter til beboere på kroner 1000 i tilfeller hvor beboere som har bryter husordensregler eller vedtekter ikke retter opp i dette etter pålegg fra styret.

Sak 8

Endring av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endring av Husordensregler

§3 Bruk av balkongene

Dagens ordlyd:

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring /lagerplass av materiell som ikke naturlig tilhører møblement og utstyr for balkong/terrasse. Balkong/terrasse skal kunne brukes som rømningsvei ved brann.

Endres til:

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ikke naturlig tilhører møblement eller utstyr for uteplassen. Balkong/terrasse må holdes ryddig og være tilgjengelig som rømningsvei.

Tillegg til dagens innhold:

Markiser og levegger skal følge de godkjente fargevalgene og størrelsene som ble gitt ved innflytning. Midlertidige løsninger krever styrets godkjenning og må være forsvarlig sikret og ikke til sjenanse for naboer. Midlertidighet beregnes som kortere periode/sesong og skal defineres ved innsend søknad.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr fra balkongen, da dette kan tiltrekke skadedyr og føre til tilgrising av fasaden og fellesarealer.

§4 Parkering

Dagens ordlyd:

§4 Parkering

Endres til:

Endres til §4 Parkering og garasje.

Dagens ordlyd:

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

Endres til:

Parkering skal kun skje på anviste plasser i borettslagets. Parkeringsplassen skal ikke brukes til lagring av andre gjenstander enn kjøretøy, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse (eksempelvis hjelpemidler grunnet funksjonsnedsettelse). Det er ikke tillatt og utføre reparasjoner eller liknende som kan medføre skade på fellesarealer eller er til sjenanse for andre. De som disponerer garasjeplass, plikter å følge gjeldende bestemmelser vedtatt av styret (eget reglement), inkludert regler for brannsikkerhet, lading av elbil og generell orden.

Felles garasjeanlegg skal holdes ryddig og ikke brukes til annet enn parkering. Feilparkering vil bøtelegges av parkeringsselskap uten unntak. Ulovlig parkering fører til borttauing.

§5 Dyrehold

Tillegg til dagens innhold:

Dyr skal ikke ferdas alene på borettslagets område uten følge av eier eller annen ansvarlig person.

Antall dyr: Borettslaget kan sette begrensninger på hvor mange dyr som tillates per boenhet. Styret kan vurdere dette individuelt.

Midlertidig dyrepass: Kortvarig dyrepass (f.eks. for besøkende) krever ikke godkjenning, men må skje i henhold til reglene for dyrehold. Midlertidig regnes som maks en måned.

§8 Fellesarealer

Tillegg til dagens innhold:

Borettslagets fellesarealer skal være tilgjengelige og trygge for alle beboere. Alle beboere plikter å bruke fellesarealene på en måte som ivaretar fellesskapet, brannsikkerheten og områdets estetiske standard.

Fellesarealer, inkludert oppganger, korridorer, kjellerarealer og garasjeanlegg, skal ikke brukes til oppbevaring, verkstedarbeid, bilreparasjoner eller annen aktivitet som kan være til hinder for fri ferdsel, utgjøre en brannfare eller være til sjenanse for andre.

Personlige eiendeler som sykler, barnevogner, sko og lignende skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesområder, med mindre det er oppmerkede plasser for dette. Gjenstander som etterlates i strid med reglene kan fjernes uten forvarsel.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser, garasjeanlegg eller andre innendørs fellesarealer.

Søppel skal kastes i avfallsstasjoner og ikke etterlates i ganger, trapper eller utenfor inngangspartier. Feilaktig avfallshåndtering kan medføre gebyr.

Styrets innstilling

Styret ser behov for å endringer i husordensreglene for å ivareta områder som mangler samt justere og presisere formuleringer i enkelte paragrafer.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer vedtas.

Sak 9

Utvidelse av kameraovervåkning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kameraovervåkningen som ble etablert for en tid tilbake har vært nyttig som hjelpemiddel i forbindelse med innbrudd. Det er i dag garasje og trappenedløp i kjeller som er dekket og styret ser behov for også å dekke inngangspartier. Dagens opptak viser innbruddstyver som kommer ned trapp og forsvinner ut annen trapp, men forklarer ikke hvordan tyvene har kommet inn i bygningen. Det er da uklart om de som kommer inn har brikker, sniker seg inn når noen har gått ut eller inn eller om de ringer på og det er beboere som slipper dem inn.

Styrets innstilling

Styret ser det som hensiktsmessig å ha kameraovervåking på alle dører ut og inn av borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis myndighet til å utvide videoovervåkningen til å dekke inngangsdører.

Sak 10

Tak på pergolaer

Forslag fremmet av:

Johnny Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslåes å gå til anskaffelse presenningstak over pergolaene.

Utføres med trinser og stålvaiere slik at dette blir enkelt å lettvint å håndtere.

Dette vil gjøre pergolaene mere brukervennlige.

Styrets innstilling

Styret har rådført seg med seilmaker og satt i bestilling tak som monteres permanent på pergolaer på blok A, B og C. Det er valgt fastmonterte tak for å unngå blafring og utfordringer med at takene tak ikke blir trukket inn og festet skikkelig etter bruk. Dette er basert på erfaringene fra bruk at terrassene gjennom flere år hvor det har vist seg at ikke alle beboere er ansvarlige og ordner opp etter seg.

Takene, som lages av lys grå seilduk tas ned i vinterhalvåret for å bevare dem lengst mulig.

Det er søkt om å bruke miljømidler fra Obos slik at dette ikke brukes av borettslagets midler.

Pergola på blokk D får ikke tak i første omgang fordi det antas at det kan være ønskelig å kunne sitte under en pergola uten tak.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises fordi dette allerede er satt i bestilling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Markus H Havardsgard

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Erik Søberg Myran
- Lotte Bratli

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emil Golinelli
- Olav Johnny Olsen
- Svein-Håkon Bttolfsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Olav Johnny Olsen
- Torfinn Myhre

Vedlegg

1. Innstilling Bekketrappa Borettslag 2025.pdf

Sak 12**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

Innstilling

Det anses som naturlig at styreleder representerer borettslaget i Obob generalforsamling og at styrets nestleder er varadelegat.

Roller og kandidater**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Markus H Havardsgard

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjetil Rønningen Marstein
-

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Styret i Bekketrappa borettslag består av styreleder, fire faste styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreperiodene er to år hvor styremedlemmene har en forskyvning slik at to medlemmer står på valg hvert år mens to fortsettes inn i neste periode for å sikre kontinuitet og kompetanseoverføring.

Styret for 2024 består av:

Torfinn Myhre – styreleder

Markus Havardsgard – nestleder

Bjørn Erik Søberg Myran – styremedlem

Ina Due-Tønnesen – styremedlem

Lotte Brattli – varamedlem

Svein Håkon Bottolfsen - varamedlem

Styrets arbeid

Styret har fordelt ansvarsområder mellom medlemmene og fulgt opp framdriften i styremøtene hvor alle beslutninger har blitt tatt. Samarbeidet innad i styret og med varamedlemmene har vært konstruktivt og godt.

Administrasjon

I perioden januar til desember 2024 ble det avholdt totalt 17 styremøter med behandling av 217 saker.

Kommunikasjon

Gjennom beboermøter, kvartalsrapporter fra styrets arbeid og jevnlig publisering av informasjon via Vibbo har styret forsøkt å holde beboerne best mulig informert om det som skjer.

Den privateide Facebook-gruppen for borettslaget brukes også av mange beboere og det er nok tilfeller hvor saker som legges ut her hører hjemme på Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid

Det har i 2024 også blitt gjennomført noen vedlikeholds- og oppgraderingsaktiviteter:

- Tiltak mot skadedyr: Etter rapporter om mus på balkonger ble eksternt firma engasjert og det ble montert beskyttelse på utsatte steder (i.e. musebørster mellom plater og vegg)
- OBOS-nøkkel ble innført og støttes nå på samtlige inngangsdører og dører mellom garasje og bodområder
- Automatiske døråpnere ble montert på dører mellom garasje, heiser og bodområder
- Brannvarslingsanlegget har blitt utbedret med endringer av kabling samt noe omprogrammering. Dette har blitt utført som reklamasjonsarbeid og dekket av leverandøren
- I ladeanlegget for elbiler har kabling blitt skiftet ut og forbedret for å gi bedre stabilitet. Dette ble utført som reklamasjonsarbeid uten kostnader for borettslaget

Leverandører og tjenestetilbud

- I 2024 ble gartneravtalen sagt opp og ny avtale ble tegnet med Akershusgartneren, som er samme firma som de øvrige borettslagene bruker

- Avtale på anlegget for lading av elbiler ble avsluttet med tidligere leverandør i 2024 og ny avtale ble tegnet med HAKO Elektro. Samtidig ble løsningen endret for å bli mer robust og gi økt fleksibilitet

- Styret begynte også gjennomgang av avtaler og har inn i 2025 satt i gang prosesser for å finne nye leverandører på følgende områder:

- o Vaktmestertjenester og renhold

- o Elektroinstallasjoner og kontroller

- o Nødlys og brannvarslingsanlegg

Spesielle og uforutsette hendelser

- Skader på parkeringsanlegget: Det var to hendelser i 2024 hvor parkeringsanlegget ble påført skade som følge av uaktsomhet fra brukere. Disse tas fram i denne og andre sammenhenger, ikke for å henge ut de som har vært uheldige, men for å bevisstgjøre alle brukere av anlegget på viktigheten av å følge instruksjoner og retningslinjer:

- o Første uhellet skjedde etter at en høy varebil med takstativ rygget inn på parkeringsplattform. Takstativet kom bak kablene og da bilen kjørte av plattformen dro den med seg kablene og anlegget ble påført skader.

- Moral: Biler skal kjøre med fronten inn. Brukere har også ansvar for å påse at slike ting ikke skjer

- o Det andre uhellet skjedde ved at en bil som kom inn og skulle parkere. I stedet for å gå ut av bilen og starte anlegget strakk sjåføren seg ut gjennom vinduet og holdt brikken mot sensoren. Det sjåføren da ikke oppdaget var at en annen brukte anlegget og var i ferd med å rygge av plattformen. Sjåføren i denne bilen signaliserte med bilhornet og sjåføren som hadde startet anlegget svingte sin bil inn for å bryte laserstrålen. Anlegget stoppet, men det hele resulterte i at panelet for anlegget ble knust. Det kunne gått mye verre

- Moral: Å bruke et slikt anlegg er et ansvar. Reglene er klare om at man skal forsikre seg om at ingen bruker anlegget før man bruker brikken. Man skal gå ut av bilen og sjekke om det er andre som bruker anlegget før man starter

- Eksplosjonsartet smell og mistanke om setninger i C-blokka: Tidlig i 2024 var det et smell som ble oppfattet som en eksplosjon og politi, brann og ambulanse ble varslet. Etter søk ble det konkludert med at det ikke hadde vært en eksplosjon. Årsak til smellet ble ikke funnet. Humla borettslag hadde en tilsvarende opplevelse noen måneder senere. Heller ikke her ble årsak funnet.

- o I oppgang 47 har det i etterkant blitt avdekket noen skjevheter som kan være setningsskader. Oslo Kommune har blitt forespurt i forbindelse med større gravearbeider for vannsystemet i området, men avviser at det har vært noen form for rystelser som følge av dette.

- o Styret har dette under oppsyn i tilfelle det skulle bli mer bevegelse eller komme fram informasjon som kan forklare hendelsene og skjevhetene i 47

- Parkeringsplattformens kvalitet, driftskvalitet og leverandørens leveranser av drift var også i 2024 det mest krevende enkeltområdet. Dialog med Obos, Veidekke og Metrisk, sammen med advokat, ga resultater og Metrisk har gjennom 2024 iverksatt store utbedringer og lovnader om økt kvalitet. Styret har vært tilfreds med arbeid og oppfølging fra Metrisk, men stiller likevel spørsmål ved om et slikt anlegg er egnet i en parkeringsgarasje med de vannansamlinger og salt som er tilfelle i Bekketrappa. Metrisk har gått god for at anlegget skal tåle miljøet og har oppgitt forventet levealder på skinner og slidedeler til henholdsvis 10 og 5 år

- Vannansamlinger i garasjen var et stort problem vinteren 23/24. og styret engasjerte både advokat, SINTEF og annen fagekspertise for å vurdere prosjektering og rådgi styret i prosessen mot utbygger. SINTEFS

rapport påpeker brudd på TEK10 ved at garasjens forventede funksjon ikke er tilfredsstillende som følge av vannansamlinger. Veidekke har påberopt seg foreldelse av kravet, hvilket styret og advokaten bestriker. Videre har Veidekke engasjert Norconsult for å svare på SINTEFS rapport. Deres svar er lovet i mars 2025 og ikke tilgjengelig når denne årsrapporten skrives.

Beboeraktiviteter

Styret har hatt et ønske om aktiviteter og tilbud som bidrar til å gjøre Bekketrappa til et trivelig sted å bo med gode naborelasjoner og hygge for alle. I 2024 ble det noen slik tiltak:

- Vårdugnaden gjorde underverker for å få det til å skinne rundt borettslaget og blomstre på takterrassene. Det var god oppslutning, høyt engasjement og god stemning
- I samarbeid med Obos og de andre borettslagene ble det sommerfest til glede for både små og store
- Julegrantenningen ble også et fellesarrangement med Obos og naboene. Som året før ble det hornorkester, gang rundt juletreet, gløgg og hyggelig stemning mens barna fikk tur med hest og slede
- I kjelleren, i oppgang 43, ble det satt ut tredemølle. Etter noen utfordringer med klager og flytting av tredemøllen til bodområdet har tilbakemeldingene vært utelukkende positive. Planene om flere apparater vurderes

Økonomisk oversikt

Bekketrappa har en solid økonomi og styret forsøker å finne en god balanse hvor det avsettes tilstrekkelig buffer til å møte uforutsette kostnader.

Det budsjettet overskuddet for 2024 ble ikke oppnådd. Her er en oversikt over de mest vesentlige avvikene med forklaringer:

1. Konsulent og forvaltningstjenester hadde et avvik fra budsjett på 398'

Overskridelsene skyldes at styret så det som påkrevd å engasjere advokat og konsulenter i forbindelse med utfordringene med parkeringsanlegg og vannproblematikken i garasjen.

Samtidig med at advokat og konsulenter ble engasjert søkte styret om rettshjelpsforsikring, som ble innvilget. Forsikringen dekker inntil 400', hvilket vil si at kostnadene i 2024 vil bli dekket i 2025, mens kostnader som påløper i 2025 må dekkes av borettslaget. Dette er da lagt inn i budsjett for 2025.

2. Drift og vedlikehold hadde et avvik fra budsjett på 501'

På dette området er det flere poster som ligger til grunn for overskridelsen:

- a. Investering i dørautomatikk på dører i garasje og bodområdene
- b. Oppgradering av låser for å støtte Obos-nøkkel
- c. Elektrisk arbeid økte med flere hundre prosent etter endt reklamasjonsperiode
- d. Brannsikring ble nesten dobbelt så høy som budsjettet

For å få best mulig kontroll på kostnadene arbeider styret med å fremforhandle nye avtaler på de viktigste områdene. Størst usikkerhet per mars 2025 knyttes til

- tvistesak knyttet til parkeringsanlegg og vannproblematikk hvor det er umulig å anslå kostnader da dette avhenger av forhandlinger og eventuell rettsak
- serviceavtale for parkeringsanlegg hvor Metrisk har stilt krav om flerdobling av pris for serviceavtale

Planer for 2025

Styret har i 2025 planer om oppgradering av videoovervåkningen. Dette er primært for å få dekket alle inngangspartiene. Som følge av at det har skjedd mye på dette området siden vår løsning ble installert vil mest sannsynlig hele anlegget bli oppgradert eller skiftet ut med anlegg med bedre kvalitet og funksjonalitet.



Til generalforsamlingen i Bekketrappa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Reviserforening og autorisert regnskapsførerselskap 14 av 19 9/22 Bekketrappa Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BEKKETRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

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.		2 651 132	2 594 107
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 404 202	18 246 816
Tilbakeføring av avskrivning	15	60 483	53 111
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-73 720
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 082 780	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-20 477 734	-18 166 483
Innsk. øremerk. bankkto		-4 240	-2 699
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-100 069	57 025
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 551 063	2 651 132
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 004 079	4 329 410
Kortsiktig gjeld		-453 016	-1 678 278
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 551 063	2 651 132

BEKKETRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		16 166 453	13 072 596	16 367 648	16 367 648
Innkrevde felleskostnader	2	5 783 305	5 119 959	5 631 352	6 502 588
Ladeinntekter EL-bil		89 649	93 212	50 000	87 347
Andre inntekter	3	22 790	128 149	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		22 062 197	18 413 916	22 049 000	22 957 583
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 955	-36 351	-36 000	-37 080
Styrehonorar	5	-255 000	-255 000	-255 000	-262 650
Avskrivninger	15	-60 483	-53 111	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 875	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-170 020	-161 460	-171 200	-188 320
Konsulenthonorar	7	-458 676	-229 813	-60 000	-375 000
Kontingenter		-25 400	-25 400	-25 400	-26 200
Drift og vedlikehold	8	-1 428 876	-1 059 412	-927 000	-1 067 250
Forsikringer		-285 289	-275 733	-305 000	-366 000
Kommunale avgifter	9	-1 327 426	-1 200 334	-1 290 000	-1 627 350
Energi/fyring	10	-598 304	-589 280	-550 000	-760 500
TV-anlegg/bredbånd		-657 613	-632 206	-665 000	-685 000
Andre driftskostnader	11	-802 978	-768 250	-783 000	-831 602
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 116 895	-5 297 225	-5 087 600	-6 247 552
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		15 945 302	13 116 691	16 961 400	16 710 031
Innbetalt andel fellesgjeld		20 477 734	18 166 483	0	0
DRIFTSRESULTAT		36 423 036	31 283 174	16 961 400	16 710 031
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 952	36 569	0	0
Finanskostnader	13	-15 083 786	-13 072 927	-15 155 000	-15 112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 018 834	-13 036 358	-15 155 000	-15 112 000
ÅRSRESULTAT		21 404 202	18 246 816	1 806 400	1 598 031
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		21 404 202	0		
Til annen egenkapital		0	18 246 816		

BEKKETRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	494 326 700	494 326 700
Tomt		127 973 300	127 973 300
Andre varige driftsmidler	15	236 258	296 741
Miljøbankkonto, øremerket		143 113	111 810
SUM ANLEGGSMIDLER		622 679 372	622 708 552
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		33 228	54 138
Forskuddsbetalte kostnader		852 449	755 642
Andre kortsiktige fordringer	16	84 447	236 309
Energiavregning	17	148 422	0
Driftskonto OBOS-banken		471 240	1 919 992
Sparekonto OBOS-banken		1 414 293	1 363 329
SUM OMLØPSMIDLER		3 004 079	4 329 410
SUM EIENDELER		625 683 451	627 037 962
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 127 * 5 000		635 000	635 000
Opptjent egenkapital	18	108 246 843	86 842 641
SUM EGENKAPITAL		108 881 843	87 477 641
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	267 293 003	288 853 517
Borettsinnskudd	20	248 920 000	248 920 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	135 588	108 525
SUM LANGSIKTIG GJELD		516 348 591	537 882 042
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		374 873	286 245
Påløpte renter		78 143	1 329 518
Påløpte kostnader		0	7 500
Energiavregning	17	0	50 034
Annen kortsiktig gjeld		0	4 981
SUM KORTSIKTIG GJELD		453 016	1 678 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 683 451	627 037 962

Pantstillelse	22	622 300 000	622 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025

Styret i Bekketrappa Borettslag

Torfinn Myhre/s/

Ina Due-tønnessen/s/

Kjetil R. Marsteintredet/s/

Bjørn Erik Søberg Myran/s/

Markus Holt Havardsgard/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 390 823
Garasjeleie	320 760
Eiendomsskatt	42 644
Kabel-TV	19 728
Parkeringsleie	10 450
Kapitalkostnader på IN-lån	16 107 858
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	58 595
Overført til kapitalkostnader	-16 166 453
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 784 405

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 783 305

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telenor - Leie 2024	22 790
SUM ANDRE INNTEKTER	22 790

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 955

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 255 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 210, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-222 175
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 065
Andre konsulentonorarer	-214 336
SUM KONSULENTHONORAR	-458 676

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-503 061
Drift/vedlikehold elektro	-122 868
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 201
Drift/vedlikehold heisanlegg	-205 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 189
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-152 098
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-7 757
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 428 876

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 698
Vann- og avløpsavgift	-825 553
Renovasjonsavgift	-459 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 327 426

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-307 755
Andre fyringskostnader	-290 549
SUM ENERGI / FYRING	-598 304

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 200
Verktøy og redskaper	-6 000
Driftsmateriell	-4 832
Vaktmestertjenester	-247 895
Renhold ved firmaer	-287 780
Snørydding	-129 331
Andre fremmede tjenester	-25 446
Kontor- og datarekvisita	-6 789
Trykksaker	-3 678
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 533
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 210
Andre kontorkostnader	-57 083
Porto	-100
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 156
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 251
Velferdskostnader	-8 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-802 978

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 594
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 532
Andre renteinntekter	826
SUM FINANSINNTEKTER	64 952

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-15 083 673
Renter på leverandørgjeld	-113
SUM FINANSKOSTNADER	-15 083 786

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	494 326 700
SUM BYGNINGER	494 326 700

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

Gnr.123/bnr.1402

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse installasjoner	
Tilgang 2022	126 353
Avskrevet tidligere	-21 059
Avskrevet i år	-15 794
	89 500
Hagemøbler	
Tilgang 2021	42 554
Avskrevet tidligere	-15 958
Avskrevet i år	-5 319
	21 277
Hagemøbler	
Tilgang 2020	197 007
Avskrevet tidligere	-98 504
Avskrevet i år	-24 626
	73 878
Lekeapparat	
Tilgang 2023	73 720
Avskrevet tidligere	-7 372
Avskrevet i år	-14 744
	51 604
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	236 258
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-60 483

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån	71 813
Ladeinntekter EI-bil desember	12 634
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	84 447

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 194 316
SUM INNETEKTER	-1 194 316

KOSTNADER

Techem	139 066
Fjernvarme	1 203 671
SUM KOSTNADER	1 342 738

SUM ENERGIAVREGNING	148 422
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 666 273
Egenkapital fra IN tidligere år	84 526 483
Egenkapital fra IN 2024	20 477 734
Reduksjon EK fra IN	-423 647
SUM ANNEN EGENKAPITAL	108 246 843

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-373 380 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 082 780
Nedbetalt tidligere, IN	84 526 483
Nedbetalt i år, IN	20 477 734
	-267 293 003
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-267 293 003

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd 2018	-114 574 488
Borettsinnskudd 2019	-134 345 512
SUM BORETTSINNSKUDD	-248 920 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-135 588
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-135 588

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	248 920 000
Pantelån	267 293 003
Beregnete IN-forpliktelser	104 580 570
TOTALT	620 793 573

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

Bygninger	494 326 700
Tomt	127 973 300
TOTALT	622 300 000

0722 Bekketrappa Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Markus H Havardsgard

Adresse: Midtveien 47
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ina Due-Tønnessen

Adresse: Midtveien 47
E-postadresse:

Navn: Kjetil Rønningen Marstein

Adresse: Midtveien 51
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørn Erik Søberg Myran

Adresse: Midtveien 49
E-postadresse:

Navn: Lotte Bratli

Adresse: Midtveien 47
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Emil Golinelli

Adresse: Midtveien 49
E-postadresse:

2. Navn: Svein-Håkon Bottolfsen

Adresse: Midtveien 53
E-postadresse:

3. Navn:.....

Adresse.....
E-postadresse.....

4. Navn:.....

Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Markus H Havardsgard

Adresse: Midtveien 47

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Kjetil Rønningen Marstein

Adresse: Midtveien 51

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Olav Johnnny Olsen

Adresse: Midtveien 41
E-postadresse: olav.olsen@frognrbk.no

Navn: Torfinn Myhre

Adresse: Midtveien 43
E-postadresse: torfinnmyhre@gmail.com

Navn:

Adresse:
E-postadresse:

F. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Dato: 27/3-2025

I valgkomiteen for Bekketrappa Borettslag

Olav J Olsen

.....

Axel Magnus Maurer

.....

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 722 Selskapsnavn: BEKKETRAPPA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BEKKETRAPPA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920666914

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Thon Hotel Linne, Statsraad Mathiesens vei 12, 0598 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:

Olav Johnny Olsen 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 Marie Rygh foreslått. Protokollvitne Kristoffer Johansen

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Enstemmig styrevedtak.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

Styrets innstilling

Honoraret ønskes økt av følgende årsaker:

1. Honoraret har ikke blitt justert i tråd med konsumprisindeksen
Arbeidsbelastningen har vært, og er betydelig mer enn det styret anser som naturlig som følge av de tunge og
2. krevende sakene
Honorering bør være av en størrelse som bidrar til motivasjon til å arbeide i styret slik at styremedlemmene opplever at innsatsen verdsettes. Erfaringene fra arbeidet med å finne kandidater til styret har vist at det er
3. nødvendig å heve honoraret til et nivå som oppleves mer motiverende.
Innleie av styreleder vil alene ha en kostnad over det totale honoraret i dag. Konsekvensene av innleie vil være
4. at resten av styret må ta på seg betydelig mer arbeid for at det skal fungere med ekstern styreleder.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 350000

✓ Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall

7. Endring av vedtekter

Styret har erfart at man mangler sanksjonsmuligheter i tilfeller hvor beboere får pålegg fra styret om etterlevelse vedtekter og husordensregler og ser behov for å kunne utstede bøter i slike tilfeller.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet tilslutte seg ønsket om fullmakt til å utstede gebyr til beboere som ikke følger opp styrets pålegg om å etterleve borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tilslutter seg styrets anmodning om å kunne gi gebyr til beboere på kroner 1000 i tilfeller hvor beboere som har bryter husordensregler eller vedtekter ikke retter opp i dette etter pålegg fra styret.

✓ Vedtatt. Vedtatt mot 9 stemmer mot.

8. Endring av Husordensregler

§3 Bruk av balkongene

Dagens ordlyd:

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring /lagerplass av materiell som ikke naturlig tilhører møblement og utstyr for balkong/terrasse. Balkong/terrasse skal kunne brukes som rømningsvei ved brann.

Endres til:

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ikke naturlig tilhører møblement eller utstyr for uteplassen. Balkong/terrasse må holdes ryddig og være tilgjengelig som rømningsvei.

Tillegg til dagens innhold:

Markiser og levegger skal følge de godkjente fargevalgene og størrelsene som ble gitt ved innflytning. Midlertidige løsninger krever styrets godkjenning og må være forsvarlig sikret og ikke til sjenanse for naboer. Midlertidighet beregnes som kortere periode/sesong og skal defineres ved innsend søknad.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr fra balkongen, da dette kan tiltrekke skadedyr og føre til tilgrising av fasaden og fellesarealer.

§4 Parkering

Dagens ordlyd:

§4 Parkering

Endres til:

Endres til §4 Parkering og garasje.

Dagens ordlyd:

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

Endres til:

Parkering skal kun skje på anviste plasser i borettslagets. Parkeringsplassen skal ikke brukes til lagring av andre gjenstander enn kjøretøy, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse (eksempelvis hjelpemidler grunnet funksjonsnedsettelse). Det er ikke tillatt og utføre reparasjoner eller liknende som kan medføre skade på fellesarealer eller er til sjenanse for andre. De som disponerer garasjeplass, plikter å følge gjeldende bestemmelser vedtatt av styret (eget reglement), inkludert regler for brannsikkerhet, lading av elbil og generell orden.

Felles garasjeanlegg skal holdes ryddig og ikke brukes til annet enn parkering. Feilparkering vil bøtelegges av parkeringsselskap uten unntak. Ulovlig parkering fører til borttauing.

§5 Dyrehold

Tillegg til dagens innhold:

Dyr skal ikke ferdes alene på borettslagets område uten følge av eier eller annen ansvarlig person.

Antall dyr: Borettslaget kan sette begrensninger på hvor mange dyr som tillates per boenhet. Styret kan vurdere dette individuelt.

Midlertidig dyrepass: Kortvarig dyrepass (f.eks. for besøkende) krever ikke godkjenning, men må skje i henhold til reglene for dyrehold. Midlertidig regnes som maks en måned.

§8 Fellesarealer

Tillegg til dagens innhold:

Borettslagets fellesarealer skal være tilgjengelige og trygge for alle beboere. Alle beboere plikter å bruke fellesarealene på en måte som ivaretar fellesskapet, brannsikkerheten og områdetets estetiske standard.

Fellesarealer, inkludert oppganger, korridorer, kjellerarealer og garasjeanlegg, skal ikke brukes til oppbevaring, verkstedarbeid, bilreparasjoner eller annen aktivitet som kan være til hinder for fri ferdsel, utgjøre en brannfare eller være til sjenanse for andre.

Personlige eiendeler som sykler, barnevogner, sko og lignende skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesområder, med mindre det er oppmerkede plasser for dette. Gjenstander som etterlates i strid med reglene kan fjernes uten forvarsel.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser, garasjeanlegg eller andre innendørs fellesarealer.

Søppel skal kastes i avfallsstasjoner og ikke etterlates i ganger, trapper eller utenfor inngangspartier. Feilaktig avfallshåndtering kan medføre gebyr.

Styrets innstilling

Styret ser behov for å endringer i husordensreglene for å ivareta områder som mangler samt justere og presisere formuleringer i enkelte paragrafer.

Forslag til vedtak:

Foreslåtte endringer vedtas.

Vedtatt. Det ble stemt over endring av hver enkel § i tekst ovenfor

§3 - vedtatt

✓ §4 - vedtatt

§5- vedtatt

§8- vedtatt

9. Utvidelse av kameraovervåkning

Kameraovervåkingen som ble etablert for en tid tilbake har vært nyttig som hjelpemiddel i forbindelse med innbrudd. Det er i dag garasje og trappenedløp i kjeller som er dekket og styret ser behov for også å dekke inngangspartier. Dagens opptak viser innbruddstyver som kommer ned trapp og forsvinner ut annen trapp, men forklarer ikke hvordan tyvene har kommet inn i bygningen. Det er da uklart om de som kommer inn har brikker, sniker seg inn når noen har gått ut eller inn eller om de ringer på og det er beboere som slipper dem inn.

Styrets innstilling

Styret ser det som hensiktsmessig å ha kameraovervåking på alle dører ut og inn av borettslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 15 stemmer mot 27 stemmer for 1 blank

10. Tak på pergolaer

Det foreslåes å gå til anskaffelse presenningstak over pergolaene.

Utføres med trinser og stålvaiere slik at dette blir enkelt å lettvint å håndtere.

Dette vil gjøre pergolaene mere brukervennlige.

Styrets innstilling

Styret har rådført seg med seilmaker og satt i bestilling tak som monteres permanent på pergolaer på blok A og C. Det er valgt fastmonterte tak for å unngå blafring og utfordringer med at takene tak ikke blir trukket inn og festet skikkelig etter bruk. Dette er basert på erfaringene fra bruk at terrassene gjennom flere år hvor det har vist seg at ikke alle beboere er ansvarlige og ordner opp etter seg.

Takene, som lages av lys grå seilduk tas ned i vinterhalvåret for å bevare dem lengst mulig.

Det er søkt om å bruke miljømidler fra Obos slik at dette ikke brukes av borettslagets midler.

Pergola på blokk D får ikke tak i første omgang fordi det antas at det kan være ønskelig å kunne sitte under en pergola uten tak. Tak på pergola på blokk B vil skygge for morgensolen til enkelte balkonger og vil derfor ikke bli montert. Duk anskaffes slik at denne kan monteres senere dersom det skulle bli aktuelt. I motsatt fall blir det reserveduk.

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises fordi dette allerede er satt i bestilling.

✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Markus H Havardsgard

Følgende stilte til valg:

Markus H Havardsgard

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lotte Bratli

Bjørn Erik Søberg Myran

Følgende stilte til valg:

Lotte Bratli

Bjørn Erik Søberg Myran

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein-Håkon Bttolfson

Emil Golinelli

Følgende stilte til valg:

Svein-Håkon Bttolfson

Emil Golinelli

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Torfinn Myhre

Olav Johnny Olsen

Følgende stilte til valg:

Torfinn Myhre

Olav Johnny Olsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Det anses som naturlig at styreleder representerer borettslaget i Obob generalforsamling og at styrets nestleder er varadelegat.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Markus H Havardsgard

Følgende stilte til valg:

Markus H Havardsgard

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjetil Rønningen Marstein

Følgende stilte til valg:

Kjetil Rønningen Marstein

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:
Jan Petter Seim

Vår ref. (saksnr.):
201704210 - 53
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Ingrid Sundvor

Dato: 22.09.2022

Adresse: MIDTVEIEN 41 - 55
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 123/1402/0/0
Søker: A-LAB AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Midtveien 41 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med underjordisk garasje, felt C1a, mottatt 14.09.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201704210

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-02	10.03.2017	1/25
Avkjørselsplan	D01 A	01.03.2017	1/26
Avkjørselsplan 2	D02 A	01.03.2017	1/27
Takplan uteromsplan	A-01-11-TA-00	10.03.2017	1/39
Landskapsplan	L--10	08.06.2018	20/7



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Midtveien 47
0598 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja**Oppdragsnummer:****Telefon:** 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

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