

**aktiv.**

Møllefaret 72F, 0750 OSLO

**Lys, luftig og lekker 3-roms i 2. etg.  
- Solrik balkong mot elva - Frodig  
og flott utsikt - garasje plass**





Partner / Eiendomsmegler

## Katrine Edvardsen

**Mobil** 452 68 538

**E-post** katrine.edvardsen@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 11 024,-  
**Omkostn.:** Kr 9 721,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 720 745,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 872,-  
**Selger:** Lars Skei

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 65/67 kvm  
**Tomtstr.:** 23196 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 28, bnr. 976  
**Andelsnr.:** 182  
**Oppdragsnr.:** 1002240271

Denne nydelige leiligheten vil garantert få hjertet ditt til å banke litt ekstra.! Med en åpen løsning som inkluderer et stilfullt kjøkken med praktisk kjøkkenøy, er dette hjemmet ideelt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Den lyse og innbydende stuen gir en romslig atmosfære, perfekt for avslapning eller underholdning. Ta steget ut på den solrike balkongen, finn roes og nyt lyden av den sildrene elva. Leiligheten har to romslige soverom, som gir plass til familien eller fungerer som ideelle gjesterom/kontor.

Beliggenheten er en drøm for både naturelskere og byboere – med nærhet til flotte turstier langs elven, offentlig transport, butikker og kaféer.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	56
Nabolagsprofil .....	61
Andre vedlegg .....	64
Budskjema .....	144

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

23196 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Møllefaret 72F har en sentral, rolig og barnevennlig beliggenhet med store grøntområder rundt. Her bor man med kort avstand til barnehage, skole og dagligvarehandel. Fra boligen er det kun 50 meter bilfri skolevei til Lysejordet skole og til Møllefaret barnehage. Mange lekeplasser for barna i et bilfritt område gjør at barna kan leke trygt ute. I tillegg er det kort vei til buss og gangavstand til Røa og t-bane.

Av dagligvarehandel har man kun 5 minutters gangavstand til nærbutikk, og kort vei til Røa sentrum (15 minutters gange) med Meny, vinmonopol, bakeri, helse- og velvære tilbud. Videre bruker man kun 5 minutter med buss til CC Vest kjøpesenter med over 100 butikker.

Området har flotte turområder like ved som blant annet 50 meter til Lysakerstien som



gir fantastiske naturopplevelser rett utenfor døren, snarvei mellom rekkehusene. Lysakerelven har også en badeplass 5 minutter unna som er populær i nabolaget. Fra Lysakerelven kan man gå/jogge til Bogstadvannet og videre opp i Nordmarka, eller ta rundturen over elven til Bærumssiden som er noe mer kupert sti. Man kan også spasere nedover til Lilleaker og Lysaker. Det er god dekning av naboklubber som blant annet Røa IL med sin bane kun 400 meter fra boligen. Det er også kort vei til skiløyper på vinteren. I løpet av de siste årene har løypene gått helt ned til Huseby, men det er også gode utfartsparkeringer fra Bogstad, Årnes og Sørkedalen.

Området har god tilgang til offentlig kommunikasjon. Det er snarvei til buss opp forbi skolen - Møllefaret bussholdeplass.

Her bor man i et veldig godt nabolag med folk i alle aldersgrupper!

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Lysejordet barnehage (1-5 år) 0.6 km

Møllefaret barnehage (1-5 år) 0.7 km

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 1 km

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

Skoler:

Lysejordet skole (1-7 kl.) 0.3 km

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 1.3 km

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 1.5 km

Huseby skole (1-7 kl.) 2.4 km

Hovseter skole (8-10 kl.) 2.5 km

Persbråten videregående skole, 7 min kjøreavstand

Ullern videregående skole, 9 min kjøreavstand

### **Skolekrets**

Møllefaret 72F sogner til Lysejordet skole. Elever går videre til Bjørnsletta skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste holdeplass for;

- Buss fra Møllefaret (Linje 42, 42N) 0.5 km

- T-bane fra Røa (Linje 2) 1.7 km

- Trikk fra Sollerud (Linje 13) 3.1 km
- Tog fra Lysaker stasjon (Totalt 10 ulike linjer) 4.3 km

19 min. kjøreavstand til Oslo S, med totalt 24 ulike linjer.

### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Yttervegger i mur og trekonstruksjon forblendet malt panel og malte murvegger. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Jeg har fikset toalettet da gikk tett. Åpnet veggen bak toalettet. Har svennebrev som rørlegger og tømmer.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lagt opp downlights i gangen. Egeninnsats.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: I felles garasje.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré, gang, bad/wc, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Sydvestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>.

I tillegg disp. leiligheten en utebod.

### **Standard**

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

\* Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting.

#### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

TG 2 pga: Rekkverket blir målt til 71 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Betong blomsterkasse er i bruk som rekkverk.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

- Kjøkken.

#### Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

- Elektrisk.

#### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert



elektrovirksomhet.

#### Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder.

#### Oppsummering

TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

- Vatrom: Bad/WC.

#### Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

- Øvrig: Gulv.

#### Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Fuktskade i parketten ved kjøleskapet. Det er svartesopp i gulvlister og liten del i parkett under vinduet ved kjøkken/stue.

#### Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

- Øvrig: Alarm- og signalsystemer.

#### Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt

#### **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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har RiksTV som TV-leverandør. Hver enkelt leilighet må være registrert hos RiksTV for å få full tilgang til RiksTV sitt tilbud.

RiksTV dekoder i leiligheten eies av borettslaget og skal følge leiligheten ved salg

#### **Parkering**

Ja, garasjeplass i kjeller som følger leiligheten.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

#### **Polisenummer**

81738026

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming via panelovner.

Varmekabler på baderom

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 700 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og betales via andelens felleskostnader.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 449 848

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 509 421

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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**

Felleskostnader inkl. drift og vedikehold for borettslaget, felles forsikring, nedbetaling av fellesgjeld etc.



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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 872

**Andel Fellesgjeld**

Kr 11 024

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

03.09.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Lånenummer: OBBK01-98207944483

Restsaldo: 11.024,-

Kapitalkostnader: 111,-

**Andel fellesformue**

Kr 46 613

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Elvefaret Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948305909

**Andelsnummer**

182

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter.

\* Fellesvaskeri. Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter.

\* Sykkelbod. Borettslaget fikk etter søknad til OBOS bevilget midler til å installere

sykkelbod. Boden er plassert i u-etg Møllefaret 56C, inngang fra gavl. Dørene inn til rommet er utstyrt med døråpner og rommet har plass til 18 sykler. Plasser tildeles etter søknad til styret. Det vil kreves en moderat leie for bruk av rommet. Adkomst til rommet er kun for leietakere.

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

#### UTBYGGING

Utbygging er tillatt etter søknad og er regulert i eget generalforsamlingsvedtak av 1991. Kopi av vedtaket og forutsetninger ligger på nettsidene. Enhver som ønsker å bygge ut plikter å sette seg inn i vedtaket og forutsetningene.

#### STØRRE KOMMENDE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER

Resterende terrasser med membran må renoveres (ca 100 terrasser)

Betongskader i garasjen

Takbelegg må byttes, store deler nærmer seg 30 års alder

Felles sikringssskap må på sikt renoveres

#### REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2023:

Resterende åpningsbare vinduer i terrasseblokkene ble byttet.

Utskiftning av de store stueglassene ble påbegynt.

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

2022:

Lekkasjer på stikkledninger utbedret etter pålegg fra Avløpsetaten.

2021:

Installert varmpumper for VV i Møllefaret 48, 52 og 56. Varmepumpene henter varme fra fellesgarasje, strømforbruk til VV i disse blokkene ble halvert.

Terrasser rehabilitert – Møllefaret 48 og 62

2020:

Ferdigstilt felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene

Utvidet brikkebasert adgangskontroll til også å omfatte nye inngangspartier

Ferdigstilte montering «smarte lamper» i fellesgarasje og gangarealer i terrasseblokkene

Skiftet 16 avtrekksvifter i fellesgarasjen (avsug fra leiligheter)

Byttet åpningsbare vinduer (gjenstående Møllefaret 44 og 46 og rekkehusene)

Byttet en del kledning

2019 og tidligere:

Byttet alle felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene  
Byttet adgangskontroll til brikkebasert løsning og byttet port-telefoner  
Byttet alle lys i fellesområder til «smarte» lamper – reduserte strømforbruket  
Byttet ventilasjonsvifter i terasseblokkene  
Værutsatte åpningsbare vinduer byttet  
Entredører til terrasseleilighetene byttet  
Oppgraderte inn-/utkjøringsbom til telefonstyrt  
Ladeanlegg for elbiler installert.  
Radonreduserende tiltak gjennomført etter forutgående måling

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: OBBK01-98207944483

Type: A

Restsaldo: 2.465.349

Restløpetid: 11 år 8 md

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,14%

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Ja.

### **Regnskap/budsjett**

Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning for 2024.

### **Styregodkjennelse**

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra



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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

##### 1.4 Dyrehold:

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

Ved forevisning av legeattest for allergi mot hund eller katt kan styret bestemme at det ikke er tillatt å ha hund eller katt i en oppgang dersom allergien er av en slik art at den fører til vesentlige plager for vedkommende beboer. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på disse reglene kan derfor betraktes som vesentlig misligholdt leiekontrakt. Dyreholderen kan fratras retten til å holde hund/katt av styret ved brudd på reglene. En slik avgjørelse kan ankes inn for Generalforsamlingen.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 28, bruksnummer 976 i Oslo kommune. Andelsnr. 182 i Elvefaret  
Borettslag med orgnr. 948305909

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/28/976:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42936 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1978 - Dokumentnr: 25789 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:465

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende foreligger:

Møllefaret 72 A-G - Rekkehus - Ferdigattest - 1979

Møllefaret 72 A-D - Tilbygg - Ferdigattest - 1989

Bygningstegninger:

Bad og toalettrom var tidligere separat, disse er nå slått sammen til ett bad/wc.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Møllefaret 72F er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. 13477.

Eiendommen grenser til friområde.

#### **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.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette



for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 700 000 Prisantydning

---

11 024 Andel av fellesgjeld

---

5 711 024 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

500 Innmelding Obos

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

9 721 Omkostninger totalt

16 921 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 721 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 720 745 Totalpris. inkl. omkostninger

5 727 945 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 730 745 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 9 721

### **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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Katrine Edvardsen

Partner / Eiendomsmegler

katrine.edvardsen@aktiv.no

Tlf: 452 68 538

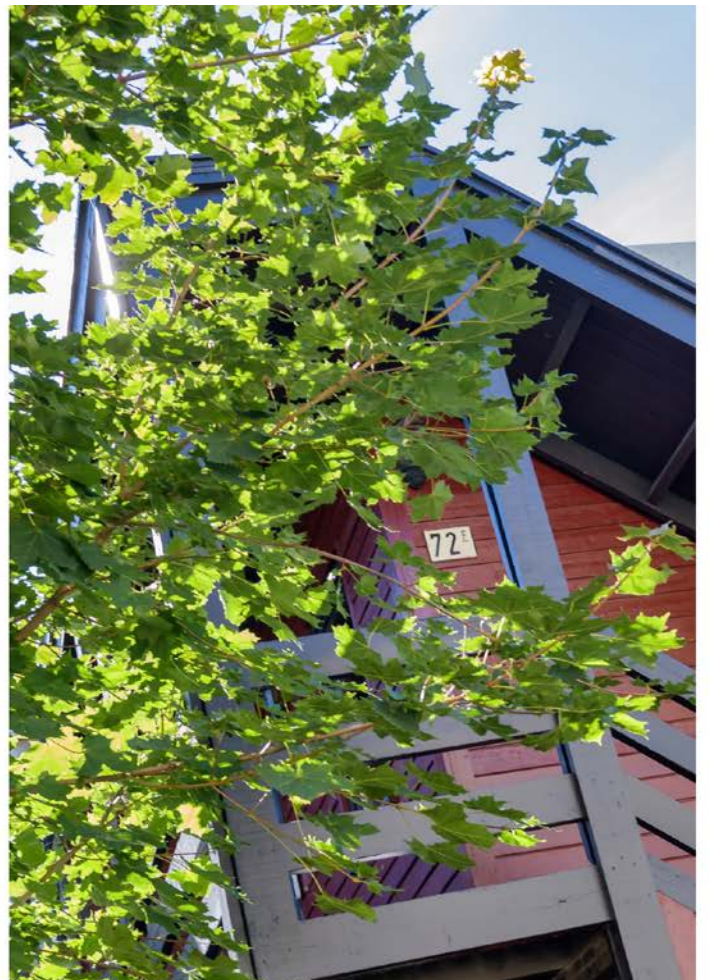
### **Ansvarlig megler**

Katrine Edvardsen  
Partner / Eiendomsmegler  
katrine.edvardsen@aktiv.no  
Tlf: 452 68 538

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

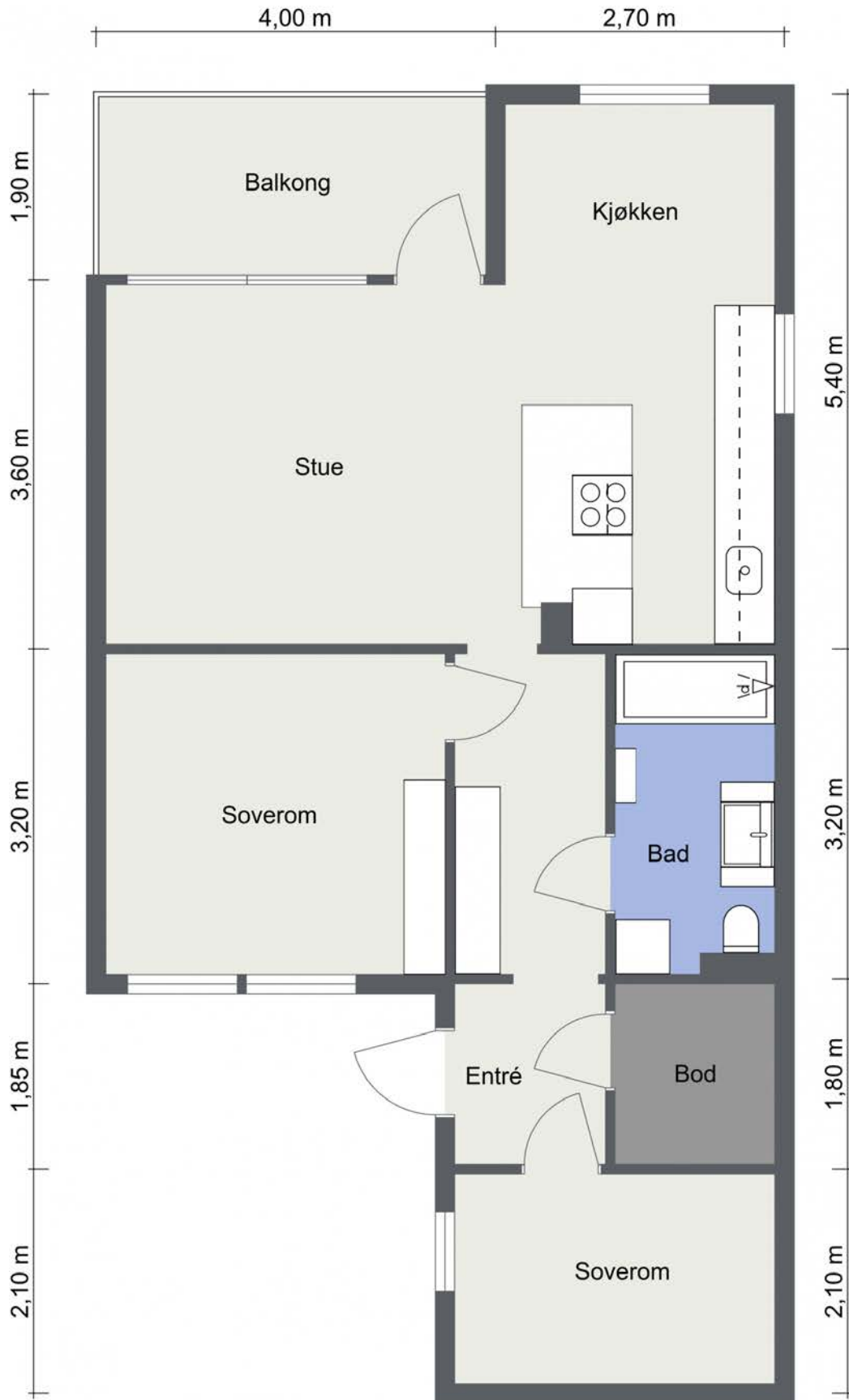
**Salgsoppgavedato**  
12.09.2024







# Møllefaret 72 F





















































# Vedlegg

# Møllefaret 72 F 0750 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1979

BRA: 67 m<sup>2</sup>

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU





# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22860>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

TG 2 pga: Rekkverket blir målt til 71 cm, og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Betong blomsterkasse er i bruk som rekkverk.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

##### Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.



#### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

### Våtrom: Bad/wc

#### Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

### Øvrig: Gulv

#### Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Fuktskade i parketten ved kjøleskapet. Det er svertesopp i gulvlister og liten del i parkett under vinduet ved kjøkken/stue.

#### Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

### Øvrig: Alarm- og signalsystemer

#### Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bad og toalettrom var tidligere separat, disse er nå slått sammen til ett bad/wc.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**10.9.2024**

Rapportdato  
**12.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Lars Skei**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Møllefaret 72 F, 0750 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **28**

Bruksnr: **976**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **182**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1979**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Ullern/Lysejordet. Rekkehusleilighet oppført i 1979. Fra boligen er det kort avstand til skoler, barnehager, flotte friluftsområder og offentlig kommunikasjon. Flotte tur- og treningsmuligheter på Bogstad og innover mot Bærums- og Nordmarka.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler på baderom.

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Yttervegger i mur og trekonstruksjon forblendet malt panel og malte murvegger.

Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	67	65	2	0	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>67</b>	<b>65</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	65	62	3	Entre, gang, bad/wc, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>62</b>	<b>3</b>		

## Kommentar til arealberegning

1 utebod

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong i murkonstruksjon med trefliser på ca. 8 m2 med utgang fra stuen. Det er utelys på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. TG 2 pga: Rekkverket blir målt til 71 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Betong blomsterkasse er i bruk som rekkverk. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1998 og 2017. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2015 Entredør med glassrute og kodelås produsert i 1998..	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	



Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Noe malingsavflassing på vannbrett enkelte steder.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i antatt betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Underlimt vaskeikum i antatt kompositt benkeplate.  Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.  Det er fuktskade i parketten ved kjøleskapet.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.	
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).	

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bad og toalettrom var tidligere separat, disse er nå slått sammen til ett bad/wc.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 17/9-1979	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av avløpsrør**

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

**6.7 Vannledninger**

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger**

TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

**6.8 Elektrisk**



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i boden med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, usikkert når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
1999	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppeventil.	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av opphådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduene.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

## 6.11 Våtrom: Bad/wc



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert, usikkert når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>På badet er det hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, flislagt badekar med glass dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.</p> <p>TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
<p>Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft under døren.</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.</p>	

## 6.12 Øvrig: Gulv

### Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene. Vinylbelegg i boden.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Fuktskade i parketten ved kjøleskapet. Det er svertesopp i gulvlister og liten del i parkett under vinduet ved kjøkken/stue.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

## 6.13 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Det er malt glassfiberstrie og malte slette veggoverflater.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Det er malte takoverflater. Malt panel i entre og gang.

Takhøyden er 239 cm og 233 cm.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Hvite trefyllingsdører.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Nyere dører som er godt vedlikeholdt, men 2 dører subber i rammen og bør justeres.

## 6.16 Øvrig: Alarm- og signalsystemer

### Beskrivelse

TG 2 pga: Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002240271	
<b>Selger 1 navn</b>	
Lars Skei	
<b>Gateadresse</b>	
Møllefaret 72F	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0750
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002240271

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LS

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg har fikset toalettet da gikk tett. Apnet veggen bak toalettet. Har svennebrev som rørlegger og tømrer.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt opp downlights i gangen. Egeninnsats.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	I felles garasje.
-------------	-------------------

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----



- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Skei	51f12da040e8b0e9ece4c99 261cfb43a8ded722f	11.09.2024 19:06:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240271

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



# Nabolagsprofil

Møllefaret 72F - Nabolaget Lysejordet/Rolighet - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Møllefaret Linje 42, 42N	7 min 0.5 km
Røa Linje 2	22 min 1.7 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.1 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.2 km

## Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 150 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	21 min 1.5 km
Huseby skole (1-7 kl.) 568 elever, 26 klasser	7 min 2.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	8 min 2.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 98/100



## Kvalitet på skolene

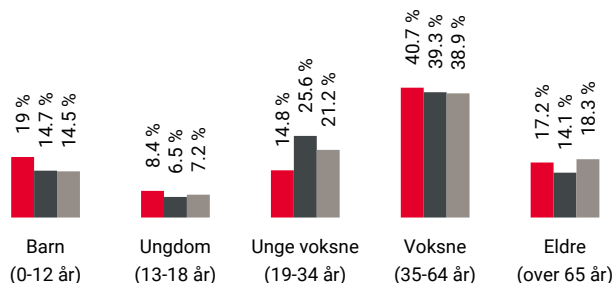
Veldig bra 92/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Lysejordet barnehage (1-5 år) 87 barn	8 min 0.6 km
Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1 km




## Dagligvare


Rema 1000 Vækerøveien PostNord	7 min 0.5 km
Joker Vækerøveien PostNord, søndagsåpent	13 min 1 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 96/100

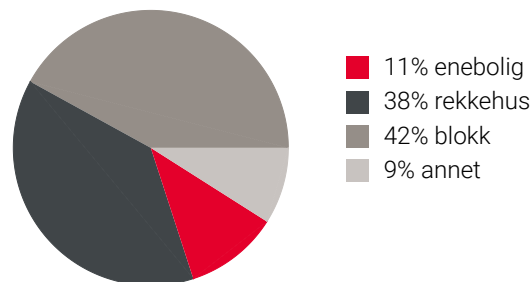
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 91/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

-  Lysejordet skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km
-  Lysejordet borettslag, ballplass 10 min   
Ballspill 0.7 km
-  Basic Treningssenter 20 min 
-  Mudo Røa 20 min 

## Boligmasse



«Trygt i byen med landlig følelse»

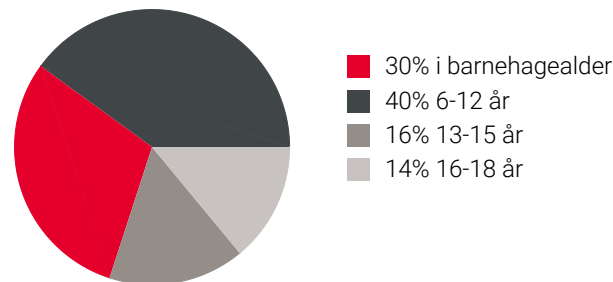
Sitat fra en lokalkjent



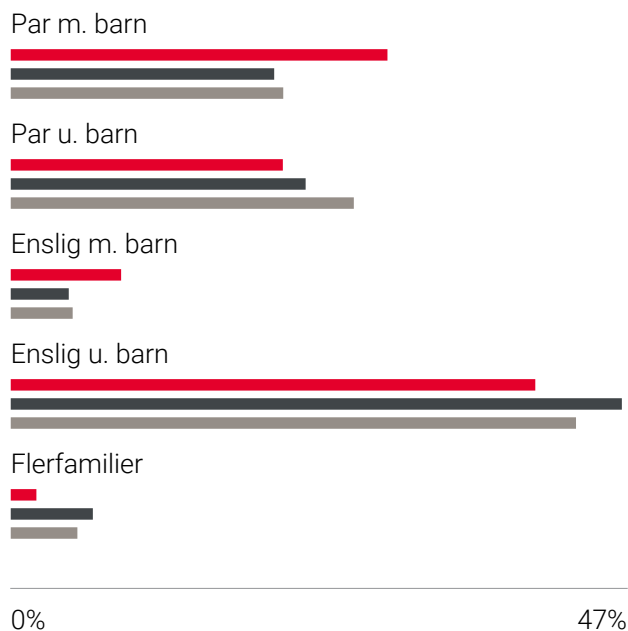
## Varer/Tjenester




-  Røa Torg 20 min 
-  Apotek 1 Røa 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

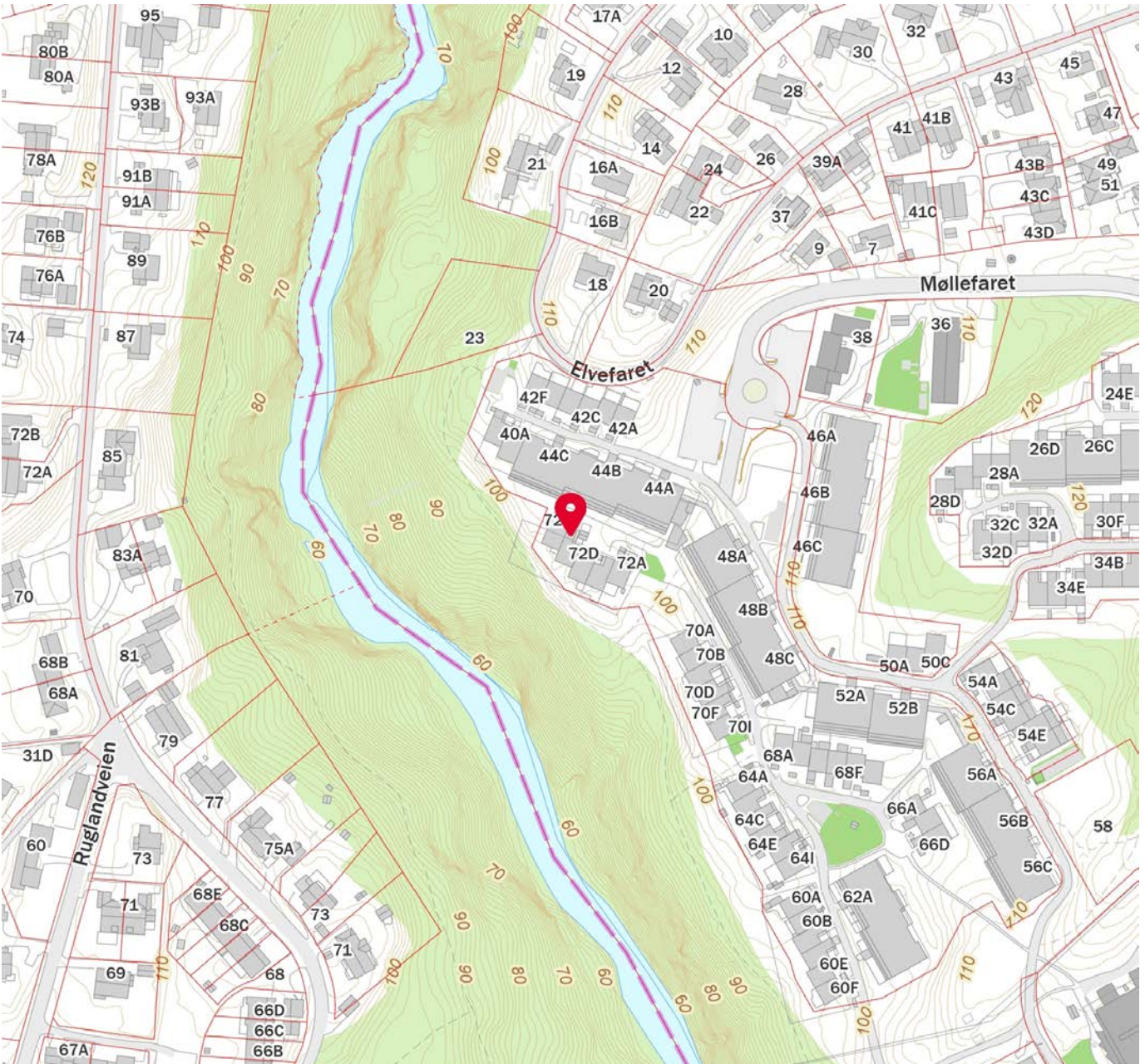
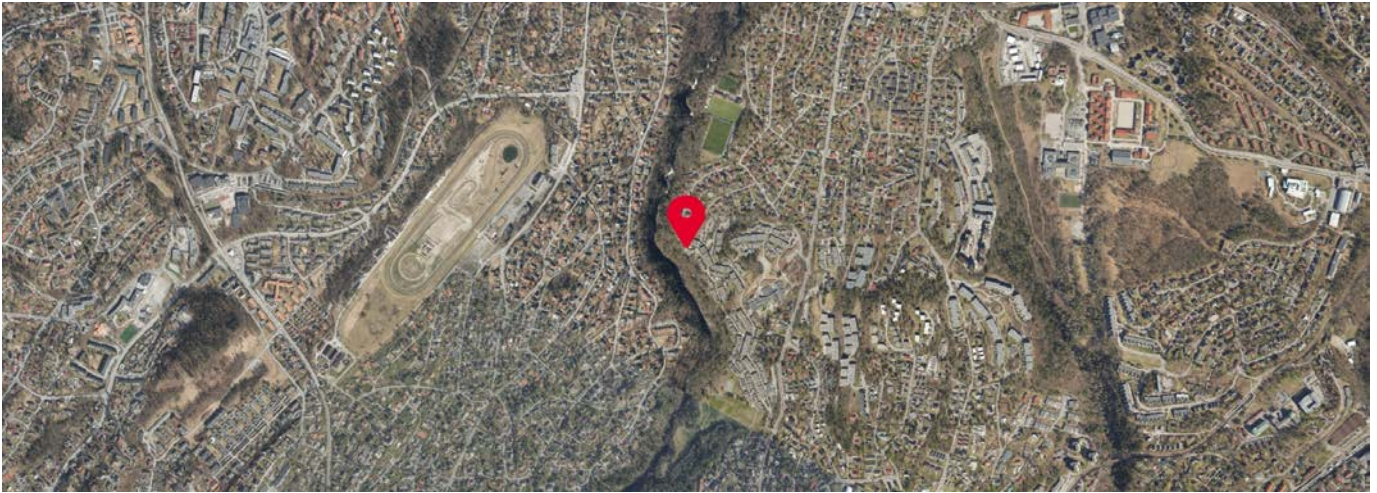



-  Lysejordet/Rolighet
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

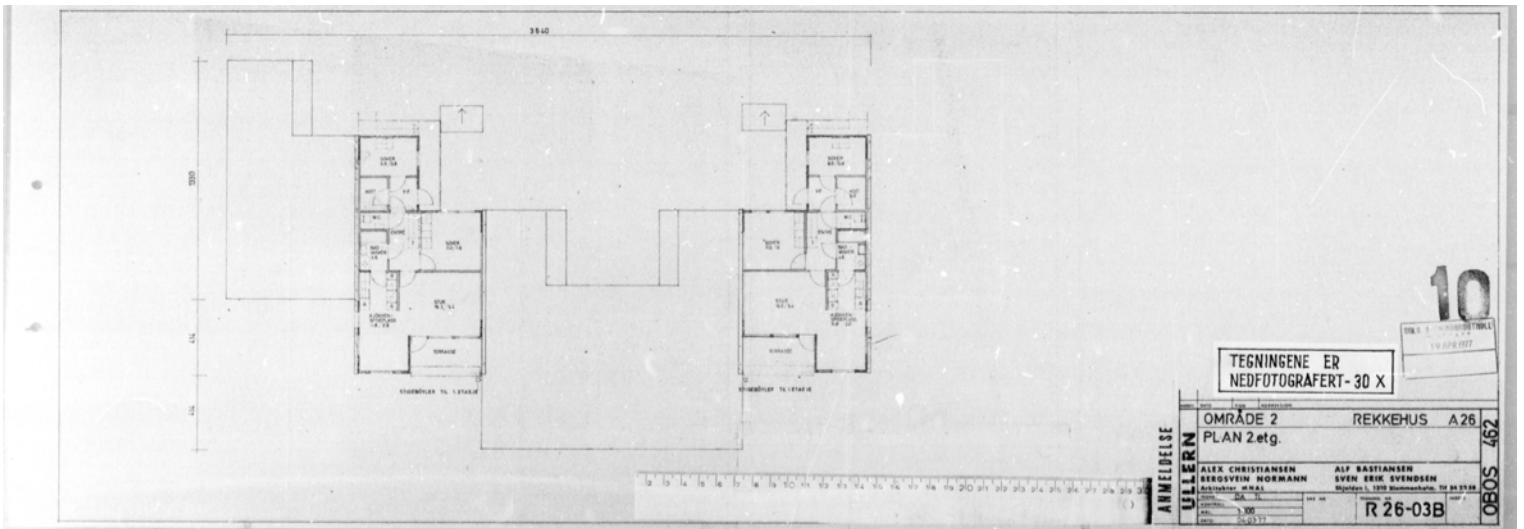
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024







Arbeids art  
**Tilbygg**

Arbeidssted  
**Møllefaret 72**

Matr.nr.  
**Gnr.28, bnr.976 A-26**

**87/202**

Byggherre

Ansvarshavende

Elvefaret Brl.  
v/Erling Ruud,  
Møllefaret 72 A  
0750 OSLO 7

Ing.Knut Guldbrandsen  
c/o Moderne Bygg A/S  
Blindernveien 5  
0361 OSLO 3

KS/bs

Dato  
**13.1.89.**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

  
Bygningsinspektør  
Kjell Stolan

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

Frømtiden Eiendomsmeqling AS  
Aktiv avd. Grønland/Bjørvika v/Malin Halmøy Finseth  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO  
E-post: malin.halmoy.finseth@aktiv.no

8030666

462/2061

03.09.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.09.2024.

Boligselskap: 462 Elvefaret Borettslag  
Organisasjonsnr: 948.305.909  
Andelseier: Lars Skei  
Leieobjektnr: 2061  
Adresse: Møllefaret 72 F, 0750 OSLO  
Andelsnummer: 182  
Borettsinnskudd: kr 73.950,-  
Hjemmeside: <http://www.elvefaret.no>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 81738026.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje følger leiligheten: Ja. Alle, bortsett fra 7 leiligheter, har garasjeplass i kjeller. De sju leilighetene som ikke har plass i garasjeanlegget er 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.
- Borettslaget betaler eiendomsskatt som viderefaktureres enhetene. Dette belastes i fire omganger, mai, juni, september og november.
- Styrets e-post: [styret@elvefaret.no](mailto:styret@elvefaret.no)
- Nye nøkler/adgangsbrikker og skilt bestilles via borettslagets hjemmeside.
- Felles varmtvann i terrasseblokkene ifølge styret
- Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Nye polletter kan ordnes via borettslagets hjemmesider.
- Godkjenning av ny andelseier foretas av OBOS v/ Daniel Walter (epost: [daniel.walter@obos.no](mailto:daniel.walter@obos.no))
- Felleskostnader øker med 5% fra 01.08.2024

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207944483 A		2.465.349,-	11 år 8 md.	12		Flyt	6,14%

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:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.872,- pr. md.

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	933,-	619,-	46.613,-	11.502,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207944483	11.024,-	111,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

### 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.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Walter tlf.23 16 51 08 ev. pr. e-post: [daniel.walter@obos.no](mailto:daniel.walter@obos.no).

### Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Daniel Walter Hammersborg Torg 1, 179 OSLO, e-post: [daniel@asbratenservice.no](mailto:daniel@asbratenservice.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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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.

Hilsen OBOS



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

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

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

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

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### Styregodkjenning

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

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

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

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

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

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

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

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

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

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

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

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





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLESSGT 19<sup>te</sup> OSLO 5 • 115060  
OV/BP

**KOPI**

Oslo, den 17/9-1979

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 28/bnr. 465 rekke A 26 - Ullern område 2

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Rekkehus

Byggherre

Oslo Bolig- og Sparelag, Hammersborg torg 2, Oslo 1

Byggemelder

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

Ansvarshavende

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

Journalnr.

77/171

Avsluttende synsforretning

6/9-1979

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

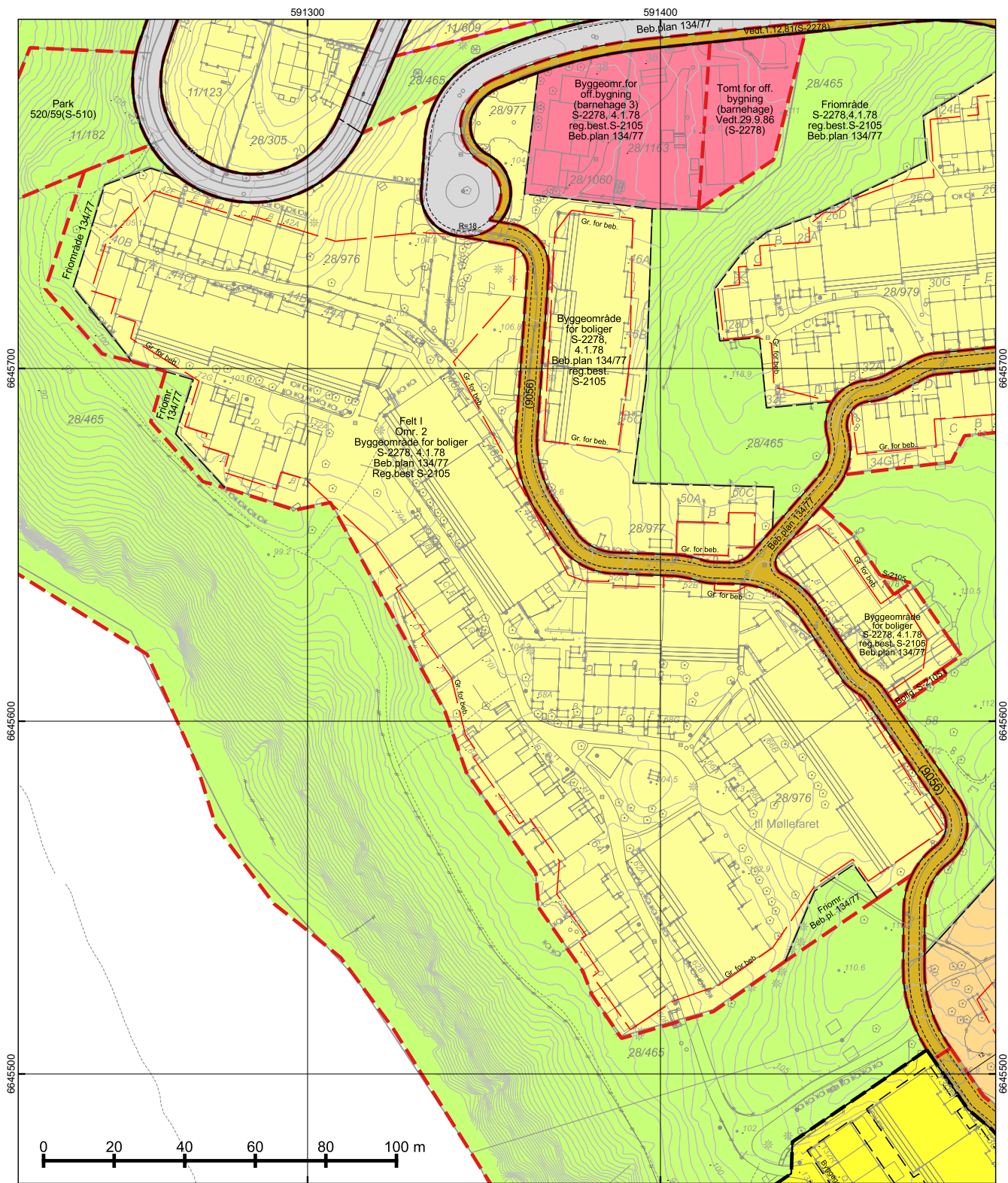
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen

Overingeniør

Olav Vevle





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 03.09.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 134080/ 86497642	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: MØLLEFARET 72F	Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/976	

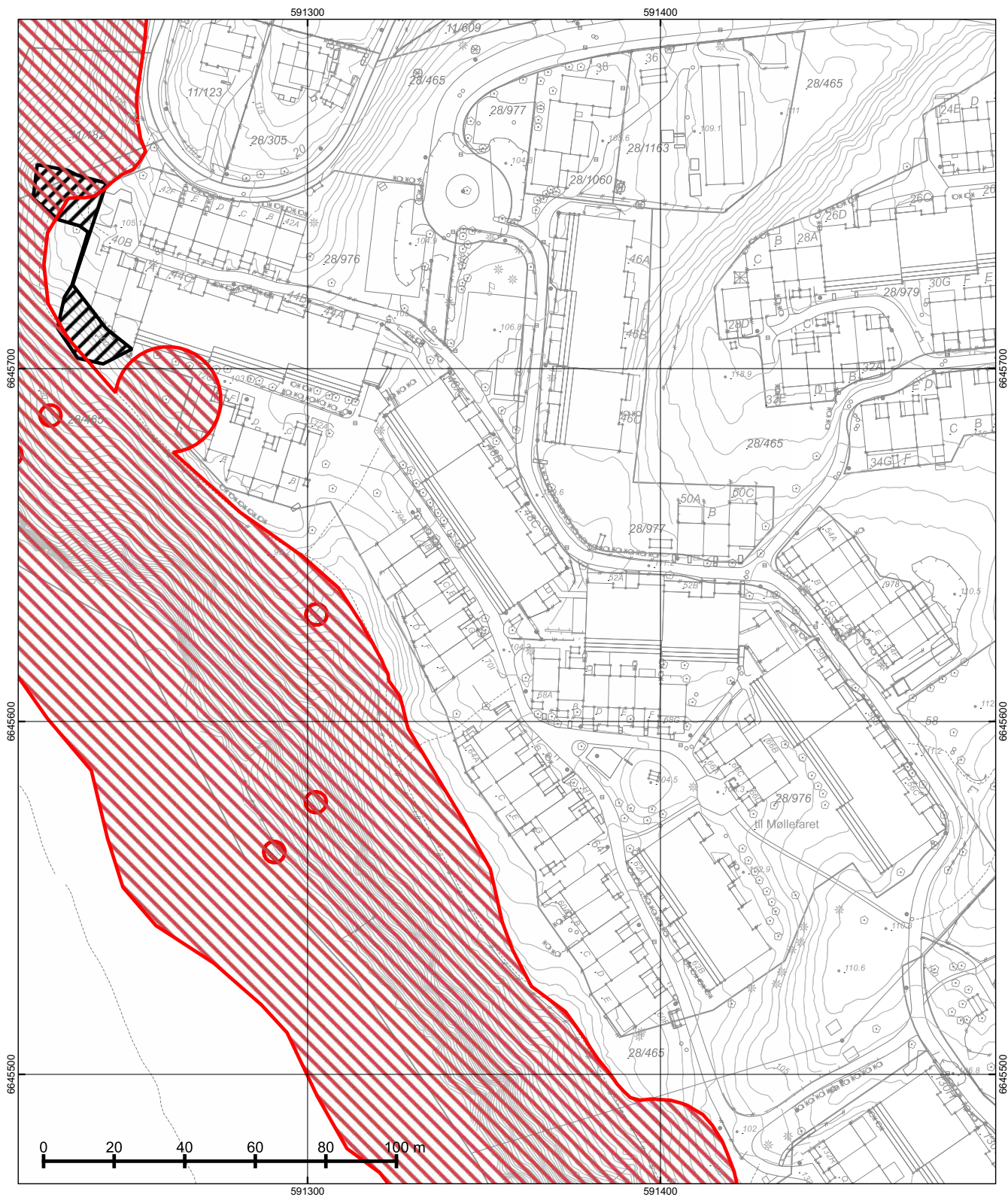
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 03.09.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

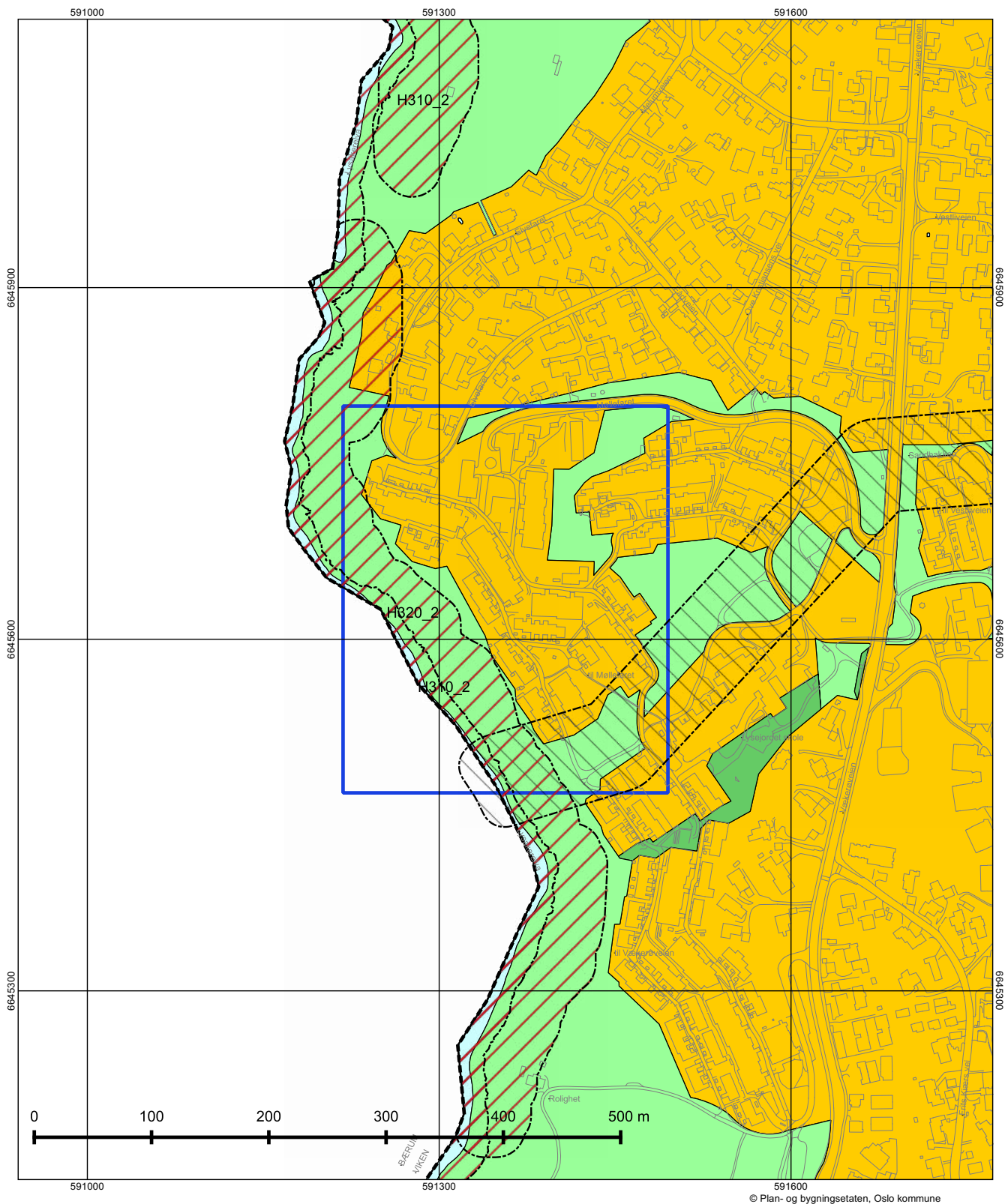
**Naturmangfold**

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134080/ 86497642	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: MØLLEFARET 72F	Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/976	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.





Oslo

Dato: 03.09.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 134080/86497642  
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

# HUSORDENSREGLER

## FOR

## ELVEFARET BORETTSLAG

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

---

### **Hensikten med husordenen.**

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

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

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

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

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

Husordenen er delt i tre hovedavsnitt:

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

Husordenens bestemmelser gjelder som en del av leiekontrakten.

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

### **1. Almennelige ordensregler**

#### 1.1 Låsing

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

#### 1.2 Lysbruk

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

### 1.3 Trafikkforhold

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

### 1.4 Dyrehold

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

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

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

### 1.5 Renhold og rydding

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

### 1.6 Bruk av egne områder

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

### 1.7 Bruk av fellesområder

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



3. Fotballsparking henvises til ballplassen.

## **2. Formelle bestemmelser**

### **2.1 Forandringer**

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

### **2.2 Påbygninger**

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

### **2.3 Leieforhold**

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

### **2.4 Borettslagets styre**

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

### **2.5 Henvendelser til styret**

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

### **2.6 Opprykksregler**

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

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

### **2.7 Bytte av leilighet**

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

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

### **2.8 Overdragelser**

Overdragelse av leilighet skjer i henhold til vedtektenes § 4.

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

### 3. Forskjellige boråd

#### Fravær fra leiligheten

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

#### Bad og toalett

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

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

Taket skal også ha diffusjonstett maling.

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

Sluket i gulvet bør renses med rimelige mellomrom.

Bleier o.l. må ikke kastes i klosettet.

#### Ventilasjon

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

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

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

#### Kraner og rør

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

#### Vinylgulv

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

#### Vinduer

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

#### Betongtak

Taket males med PVA-takmatt/silkematt.

#### Boder og fellesboder

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

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

#### Kjølerommene

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

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

#### Utvendige tak/inngangspartier

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

#### Terrasse vest i terrassehus

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

#### Mat til fuglene

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

#### Vanning av hager

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

#### Glass og sanitærporselen

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

## Erklæring om dyrehold

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

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

Hund:.....

Katt:..... (sett kryss)

Rase:.....

Kjønn:.....

Født:..... Evt. navn:.....

Elvefaret dato:.....

.....  
Underskrift andelseier

.....  
for styret i Elvefaret brl.



## Instruks for vaktmester-/vedlikeholdstjenesten i Elvefaret Borettslag

### Fastsatt av styret august 1985

Arbeidsområde:

#### a) Bygningene

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

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

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

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

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

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

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

#### b) Uteområdene

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

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

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

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

#### c) Renovasjon og søppeltømming

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

d) Maskiner og utstyr

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

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

e) Fremmede håndverkere

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

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

f) Innkjøp

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

g) Spesielle arbeidsoppgaver

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

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

h) Supplement og spesifikasjoner av oppgavene nevnt ovenfor

Vinterhalvåret:

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

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

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

Sommerhalvåret:

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

Andre arbeider:

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

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

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

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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



- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, skal forkjøpsretten avgjøres ved loddtrekning.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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



### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 462

Elvefaret Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Elvefaret Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 19:00, Møllestua.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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. Forslag om bruk av prideflagg på felles flaggstang
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Elvefaret Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Olaf Devik foreslås som møteleder

**Forslag til vedtak**

Olaf Devik er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Daniel Walter foreslås som protokollfører. \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ foreslått.



---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 462 Årsrapport og årsregnskap.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

---

Sak 7

## Forslag om bruk av prideflagg på felles flaggstang

Forslag fremmet av:

Marianne Solheim

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at borettslaget går til innkjøp av et prideflagg til flaggstangen, som vi kan flagge med i juni-måned. Dette for å vise at Elvefaret er et borettslag der alle kan føle seg velkomne. Pride er ingen politisk markering, men en markering av grunnleggende menneskerettigheter. Prideflagget symboliserer samhold, like rettigheter, mangfold og menneskeverd. Dette er verdier jeg ønsker at vi skal bygge vårt naboskap på, og lære våre barn og barnebarn.

### Styrets innstilling

Styret støtter i aller høyeste grad verdiene som prideflagget og LHBT bevegelsen representerer.

Flaggstangen i Elvefaret borettslag brukes i dag til norsk vimpel og flagg på offisielle flaggdager.

Bruk av flaggstangen skal være samlende for alle beboere og ikke kunne oppleves som kontroversielt.

En prinsipiell åpning for annen bruk av flaggstangen vil gjøre det vanskelig å saklig begrunne avslag til andre foreslåtte markeringer.

Styrets innstilling er at flaggstangen i Elvefaret borettslag kun benyttes til norsk vimpel og flagg. Beboere har anledning til å markere Pride i juni måned på egen måte innenfor egen eiendom.

### Forslag til vedtak

Jeg foreslår at borettslaget går til innkjøp av et prideflagg til flaggstangen, som vi kan flagge med i juni-måned. Dette for å vise at Elvefaret er et borettslag der alle kan føle seg velkomne. Pride er ingen politisk markering, men en markering av grunnleggende menneskerettigheter. Prideflagget symboliserer samhold, like rettigheter, mangfold og menneskeverd. Dette er verdier jeg ønsker at vi skal bygge vårt naboskap på, og lære våre barn og barnebarn.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Olaf Devik    Møllefaret 50 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gunnar Hol    Møllefaret 52 B

Kari Midtun    Møllefaret 48 A

Som styremedlemmer foreslås:

Janne Lundgren Møllefaret 44 C

Knut Are Aas Møllefaret 70 B

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

Olaf Devik Møllefaret 50 C

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

Janne Lundgren Møllefaret 44 C

**D. Som miljøutvalg foreslås:**

Cecilie Norseng (leder) Møllefaret 50 A

Cathrine Tønsager Møllefaret 52 B

Ingunn Øistad Møllefaret 46 C

Per Håvard Lien Møllefaret 46 C

Bjørn André Bjørnson Møllefaret 52 B

**E. Som valgkomité foreslås:**

Marianne Møller Møllefaret 48 A

Johan Fredrik Rieber-Mohn Møllefaret 46 C

Ove Kristensen Møllefaret 60 D

Allan Haugane Møllefaret 48 C

Karen Ingemundsen Møllefaret 46 B

I valgkomiteen for Elvefaret Borettslag

Ove Kristensen / Marianne Møller / Snorre Aleksander Moltzau / Vegar Murstad / Johan Fredrik Rieber-Mohn / Elisabeth Svendsen

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olaf Devik

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Lundgren
- Knut Are Aas

**Valg av 5 miljøutvalg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som miljøutvalg:

- Bjørn André Bjørnson
- Cathrine Tønsager
- Cecilie Norseng
- Ingunn Øistad
- Per Håvard Lien

**Valg av 5 valgkomiteen** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Allan Haugane
- Johan Fredrik Rieber-Mohn
- Karen Ingemundsen
- Marianne Møller
- Ove Kristensen

---

Sak 9

**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Olaf Devik

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Janne Lundgren
-



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
Styremedlem	Knut Are Aas	Møllefaret 70 B
Styremedlem	Gunnar Hol	Møllefaret 52 B
Styremedlem	Kari Midtun	Møllefaret 48 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Olaf Devik Møllefaret 50 C

Varadelegert  
Janne Lundgren Møllefaret 44 C

#### Valgkomiteen

Ove Kristensen Møllefaret 60 D  
Marianne Cecilie Møller Møllefaret 48 A  
Snorre Aleksander R Moltzau Lindebergveien 24 A  
Vegar Murstad Møllefaret 44 A  
Fredrik Rieber-Mohn Møllefaret 46 C  
Elisabeth R Svendsen Møllefaret 56 C

#### Generelle opplysninger om Elvefaret Borettslag

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Elvefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
28 976 977 978

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Elvefaret Borettslag har en ansatt.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid / praktisk info

### *Vaktmestertjenester*

Borettslaget har fast ansatt driftsleder, Reidar Kjelløkken, han ivaretar daglig drift og mindre/vanlig vedlikehold i borettslaget. Kontakttelefon er 924 84 205, e-post [driftsleder@elvefaret.no](mailto:driftsleder@elvefaret.no). Trefftiden er mellom kl. 07:00 og 15:00 mandag tom torsdag, samt fra kl. 07:00 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl. 18:00 til 19:00.

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

### *Overvåking fellesgarasje*

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

### *Styret*

Styret kontaktes enklest per e-post til [styret@elvefaret.no](mailto:styret@elvefaret.no), telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller eventuelt per brev. Se ellers borettslagets hjemmesider, [www.elvefaret.no](http://www.elvefaret.no). Meldinger/info publiseres via rundskriv (2 gangerr årlig), Facebook, hjemmesidene og epost/sms. Kanal vurderes ut fra viktighet.

### *Innkjøring og parkering*

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasje plass i fellesgarasje under terrasseblokkene. De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr. 1029 (Møllefaret 48B / H0102) , 2020 (Møllefaret 52B / H0202), 2035 (Møllefaret 46A / H0302), 2038 (Møllefaret 46B / H0302), 2041 (Møllefaret 46C / H0302), 2090 (Møllefaret 62A / H0302) og 2093 (Møllefaret 62B / H0302).

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

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

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at parkering i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy. Bruk av søppelsekker, iSekk eller tilsvarende, skal begrenses i tid og plassering kun etter avtale med driftsleder/styret.

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

### *Barnehagen*

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage. Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag skal tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler og etter prioriterte søkere samt i henhold til ansiennitet/botid i borettslaget. Styret har fått melding om at avtalen ikke fungerer optimalt.

### *Miljøutvalget*

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det har vært arrangert blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreffest.

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

### *Nøkler/skilt*

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler til fellesboder / vaskeri / kjølebod og adgangsbrikker til inngangsparti / fellesgarasjen. Nye nøkler/adgangsbrikker bestilles via borettslagets hjemmeside. Det er verdt å merke seg at nøkler passer til fellesboder / bodrom og en del fellesutstyr så som traller og stiger som er plassert i garasjen og til fellesvaskerier.

Nye beboere bes skilte postkasse. Nye skilt kan ordnes via borettslagets hjemmeside eller bestilles direkte, se hjemmesidene for detaljer.

### *Vaskeri*

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

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

### *Renhold av oppganger*

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

### *Kabel-tv og internett*

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

OBOS OpenNet drifter vårt fibernett og leverer Internet til alle leiligheter. Kostnad faktureres borettslaget samlet. Bekreftelse til arbeidsgiver på utgift for internett kan ordnes via OBOS OpenNet. Fibermodemet og fiberkablene skal ikke flyttes / kuttes eller modifiseres, eventuelle reparasjonskostnader som skyldes arbeid i leiligheten vil bli fakturert.

Hastigheten på fellesavtalen er opp mot 1000 Mbit til alle. Avtalen innebærer også levering av ruter, se hjemmesidene for praktisk info.

### *Bruksoverlating (fremleie)*

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller søkes via [vibbo.no](http://vibbo.no).

### *Forsikring*

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### *Innboforsikring*

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

### *Brannsikringsutstyr*

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle brannslukkere blir skiftet ut våren 2023. Branninstruks ligger på nettsiden.

### *Rehabilitering og større vedlikehold*

2023:

Resterende åpningsbare vinduer i terrasseblokkene ble byttet.

Utskifting av de store stueglassene ble påbegynt

Brannvarslingsanlegg montert i fellesgarasjen med mulighet for direkte varsling til brannvesen

2022:

Lekkasjer på stikkledninger utbedret etter pålegg fra Avløpsetaten

2021:

Installert varmpumper for VV i Møllefaret 48, 52 og 56. Varmepumpene henter varme fra fellesgarasje, strømforbruk til VV i disse blokkene ble halvert.

Terrasser rehabilitert – Møllefaret 48 og 62

2020:

Ferdigstilt felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene

Utvidet brikkebasert adgangskontroll til også å omfatte nye inngangspartier

Ferdigstilte montering «smarte lamper» i fellesgarasje og gangarealer i terrasseblokkene

Skiftet 16 avtrekksvifter i fellesgarasjen (avsug fra leiligheter)

Byttet åpningsbare vinduer (gjenstående Møllefaret 44 og 46 og rekkehusene)

Byttet en del kledning

2019 og tidligere:

Byttet alle felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene

Byttet adgangskontroll til brikkebasert løsning og byttet port-telefoner

Byttet alle lys i fellesområder til «smarte» lamper – reduserte strømforbruket

Byttet ventilasjonsvifter i terrasseblokkene

Værutsatte åpningsbare vinduer byttet

Entredører til terrasseleilighetene byttet

Oppgraderte inn-/utkjøringsbom til telefonstyrt

Ladeanlegg for elbiler installert.

Radonreducerende tiltak gjennomført etter forutgående måling

Se ellers tidligere årsmeldinger for eksakte tidspunkter-

Prioritering av oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og styrets prioriteringsbeslutninger.

*Større kommende vedlikeholdsoppgaver*

Resterende terrasser med membran må renoveres (ca 100 terrasser)

Betongskader i garasjen

Takbelegg må byttes, store deler nærmer seg 30 års alder

Felles sikringsskap må på sikt renoveres



### Avløpsledninger – stadige lekkasjer

Borettslaget har fremdeles potensiale til ytterligere innsparing av strømforbruk, gode kandidater er varmepumper for VV til Møllefaret 44, 46 og 62. Årsforbruket til VV i disse 3 blokkene er i størrelsesorden 225 000 kWh årlig, potensialet er halvering.

### *Renovasjon*

Beboere skal følge Renovasjonsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall. Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall. Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen. Hageavfall / bygningsavfall / hvitevarer osv leveres enklest på Smestad gjenbruksstasjon. Utplassering av containere, iSekk eller lignende skal avtales med styret/driftsleder. Hageavfall skal ikke kastes i friområdene rundt borettslaget.

### *Fuktutbedring/drenering*

Underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utsiden. Videre er det tilfeller av fuktneidslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktneidslag unngås. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader skal styret/driftsleder kontaktes.

### *Vannrør, stoppekraner og avløpsrør*

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

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

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

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

### *Ladeanlegg Elbiler*

Borettslaget installerte i 2017 ladeanlegg for elbiler i fellesgarasjen.

Anlegget er dimensjonert for å kunne tilby lading til alle garasjeplassene. For å unngå overbelastning av el-anlegget er ladeanlegget såkalt «smart». Pr 31. desember 2023 var 102 ladepunkter kablet opp.

For å etablere anleggets fellesdel forskutterte borettslaget et mindre beløp. Pr 31. desember 2023 har anlegget kostet kr -2 818 088 og innbetalt er kr 2 938 600 (Se note 10 til regnskapet).

Det er styrets intensjon at nye ladepunkter som installeres skal bidra finansielt på lik linje som de første som ble installert i 2017. Videre er det styrets intensjon at ladeanlegget ikke i vesentlig grad skal belaste eller generere inntekter borettslagets regnskap. Beboere som ønsker å installere ladepunkt må bestille dette gjennom styret. Anlegget driftes av Movel. Bestillingsskjema og annen informasjon finnes på våre nettsider, [www.elvefaret.no](http://www.elvefaret.no).

#### *Sykelbod Møllefaret 56C*

Borettslaget fikk etter søknad til OBOS bevilget midler til å installere sykkelbod. Bodene er plassert i u-etg Møllefaret 56C, inngang fra gavl. Dørene inn til rommet er utstyrt med døråpner og rommet har plass til 18 sykler.

Plasser tildeles etter søknad til styret. Det vil kreves en moderat leie for bruk av rommet. Adkomst til rommet er kun for leietakere.

#### *Skismørebod*

I uetg Møllefaret 52B er det installert benk og utstyr for prepping av ski. I tillegg har rommet noe utstyr for mekking av sykkel.

Adkomst til rommet skjer etter avtale med styret.

#### *Utbygging*

Utbygging er tillatt etter søknad og er regulert i eget generalforsamlingsvedtak av 1991. Kopi av vedtaket og forutsetninger ligger på nettsidene. Enhver som ønsker å bygge ut plikter å sette seg inn i vedtaket og forutsetningene.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettert med mindre avvik på enkeltposter. Disse jevner hverandre stort sett ut.

Finanskostnader er som budsjettert.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvefaret Borettslag.

### Lån

Elvefaret Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert med 245 000,-  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 162-Årsrapport og årsregnskap.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, 7. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 069 073</b>	<b>755 254</b>	<b>4 069 073</b>	<b>4 531 912</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		926 723	3 680 898	-627 000	122 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	42 417	3 024	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-231 302	-95 251	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-122 500	-108 875	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-145 847	-164 801	-23 000	-145 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 653	-1 176	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>462 838</b>	<b>3 313 819</b>	<b>-650 000</b>	<b>-23 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 531 912</b>	<b>4 069 073</b>	<b>3 419 073</b>	<b>4 508 912</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 956 283	4 491 418		
Kortsiktig gjeld		-424 371	-422 345		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 531 912</b>	<b>4 069 073</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 688 196	11 890 478	11 708 000	12 883 000
Ladeinntekter EL-bil	10	548 500	76 400	300 000	200 000
Andre inntekter	3	373 856	66 890	40 000	62 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>13 610 552</b>	<b>12 033 768</b>	<b>12 048 000</b>	<b>13 145 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-790 588	-891 795	-889 000	-934 000
Styrehonorar	5	-300 000	-280 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-42 417	-3 024	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 125	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-231 065	-221 750	-230 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-54 949	-354 573	-100 000	-100 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-4 583 041	-333 647	-4 720 000	-4 725 000
Forsikringer		-1 072 338	-1 198 354	-1 318 000	-1 436 000
Kommunale avgifter	9	-3 168 077	-2 527 300	-2 422 000	-2 828 000
Energi/fyring		-593 377	-801 226	-850 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 350 496	-1 287 588	-1 290 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	11	-510 247	-455 501	-363 000	-390 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 754 071</b>	<b>-8 411 483</b>	<b>-12 537 000</b>	<b>-13 016 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>856 481</b>	<b>3 622 285</b>	<b>-489 000</b>	<b>129 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	208 763	144 880	0	0
Finanskostnader	13	-138 521	-86 267	-138 000	-7 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>70 242</b>	<b>58 613</b>	<b>-138 000</b>	<b>-7 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>926 723</b>	<b>3 680 898</b>	<b>-627 000</b>	<b>122 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		926 723	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	54 863 000	54 863 000
Etablering av ladestasjoner for el-bil	10, 15	2 818 088	2 586 787
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	16	185 943	105 860
Miljøbankkonto, øremærket		185 363	235 963
Langsiktige fordringer	17	122 512	122 512
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 000 381</b>	<b>59 739 597</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		426 535	382 308
Andre kortsiktige fordringer	18	13 883	0
Driftskonto OBOS-banken		1 595 617	1 697 375
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 164	28 944
Sparekonto OBOS-banken		2 778 512	2 267 118
Innestående i andre banker		104 572	115 673
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 956 283</b>	<b>4 491 418</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 956 664</b>	<b>64 231 015</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		42 219 289	41 292 566
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 241 089</b>	<b>41 314 366</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	2 572 470	2 718 317
Borettsinnskudd	20	19 541 200	19 541 200
Avsetning bomiljøtiltak	21	177 534	234 787
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 291 204</b>	<b>22 494 304</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		268 379	288 441
Skyldige offentlige avgifter	22	64 235	58 636
Påløpte renter		13 568	655
Påløpte avdrag		11 904	0
Annen kortsiktig gjeld	23	66 286	74 613
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>424 371</b>	<b>422 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 956 664</b>	<b>64 231 015</b>

Pantstillelse	24	23 041 200	23 041 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024  
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Knut Are Aas

Gunnar  
Hol

Kari Midtun

Janne Lundgren



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	11 636 652
Eiendomsskatt	750 512
Trappevask	209 880
Leietillegg for påbygg	109 284
Leie	38 820
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 745 148</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-55 632
Trappevask	-1 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 688 196</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger, vaskeri	13 400
Miljøfond	151 171
Mølllestua	43 485
Nøkler	8 400
OBOS gir tilbake	150 000
Skilt	600
Utleie	6 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>373 856</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-552 380
Påløpte feriepenge	-66 286
Fri bil, tlf etc.	-774
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-141 823
Pensjonskostnader innskudd	-29 325
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-790 588</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000. I tillegg har miljøutvalget fått dekket bevertning for kr 3 325, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Brækhus Advokatfirma DA	-34 874
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 075
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-54 949</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Pedersens Glasservice AS	-364 000
Vindu Entreprenøren AS	-2 212 525
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 576 525</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-400 009
Drift/vedlikehold VVS	-251 554
Drift/vedlikehold elektro	-55 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-512 861
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-691 387
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 413
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 487
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 583 041</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-750 726
Vann- og avløpsavgift	-1 701 073
Renovasjonsavgift	-716 278
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 168 077</b>

**NOTE: 10****LADESTASJONER EL-BIL**

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

**SUM INNTEKTER 2 938 600**

Kostnader 2017	-1 265 261
Kostnader 2018	-322 022
Kostnader 2019	-324 080
Kostnader 2020	-262 839
Kostnader 2021	-317 334
Kostnader 2022	-95251
Kostnader 2023	-231301

**SUM KOSTNADER -2 818 088****SUM LADESTASJONER EL-BIL 120 512**

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

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

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

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 910
Verktøy og redskaper	-22 167
Driftsmateriell	-57 071
Vakthold	-2 220
Renhold ved firmaer	-215 003
Snørydding	-35 381
Andre fremmede tjenester	-4 951
Kontor- og datarekvisita	-2 038
Trykksaker	-4 506
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 325
Andre kontorkostnader	-4 437
Telefon, annet	-948
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 658
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-109 101
Bilgodtgjørelse	-5 114
Reisekostnader	-1 280
Bank- og kortgebyr	-3 680
Velferdskostnader	-25 657
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-510 247</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 208
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 047
Kundeutbytte fra Gjensidige	135 508
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>208 763</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-138 521
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-138 521</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	54 863 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>54 863 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1049.

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

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Etablering av ladestasjoner for elbil. Aktiveres ved prosjektets slutt		2 818 088	
<b>SUM REHABILITERING</b>		<b>2 818 088</b>	

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord			
Tilgang 2018	26 469		
Avskrevet tidligere	-26 468		1
Feiemaskin			
Tilgang 2023	122 500		
Avskrevet i år	-6 125		
		116 375	
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2020	6 649		
Avskrevet tidligere	-6 648		1
Vikeplog			
Tilgang 1999	29 089		
Avskrevet tidligere	-29 088		1
Sandspreder			
Tilgang 1999	15 683		
Avskrevet tidligere	-15 682		1
Strøsingelcontainer			
Tilgang 1999	54 120		
Avskrevet tidligere	-54 119		1
TORO GRESSKLIPPER			
Tilgang 2006	43 750		
Avskrevet tidligere	-43 749		1
Traktor m/utstyr			
Tilgang 1999	648 784		
Avskrevet tidligere	-648 783		1
Tørketrommel			
Tilgang 2017	43 260		
Avskrevet tidligere	-43 259		1



Sykkel servicestasjon		
Tilgang 2022	108 875	
Avskrevet tidligere	-3 024	
Avskrevet i år	-36 292	
		69 559
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2014	530 528	
Avskrevet tidligere	-530 527	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>185 943</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-42 417</b>
--------------------------------	--	----------------

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OSLO KOMMUNE		122 512
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>122 512</b>

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		13 883
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>13 883</b>

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	781 683	
Nedbetalt i år	145 847	
		-2 572 470
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 572 470</b>

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

		-17 641
Opprinnelig 1979		200
Tomtekjøp 1986		-1 900 000
		<b>-19 541</b>
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>200</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-177 534
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-177 534</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-37 164
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 071
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-64 235</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-66 286
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-66 286</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 541 200
Pantelån	2 572 470
Påløpte avdrag	11 904
<b>TOTALT</b>	<b>22 125 574</b>

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

Bygninger	54 863 000
Tomt	1 825 475
<b>TOTALT</b>	<b>56 688 475</b>

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 462 Selskapsnavn: Elvefaret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

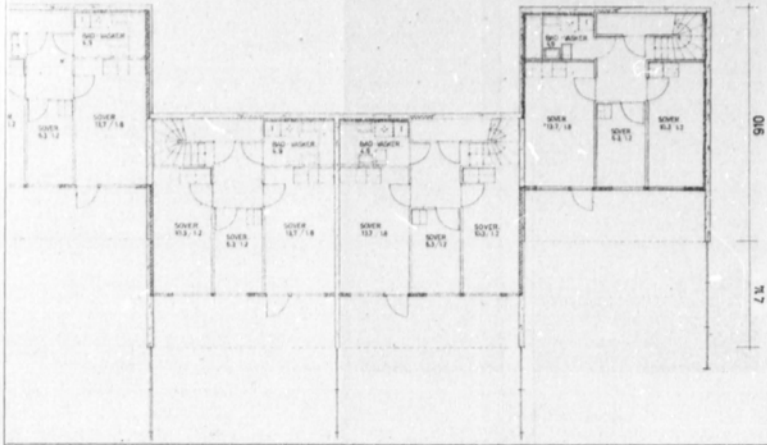


OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

3540  
702 18 702 18 702 18 713 18



SELD 81 18/10/1977 Tr  
19 APR 1977

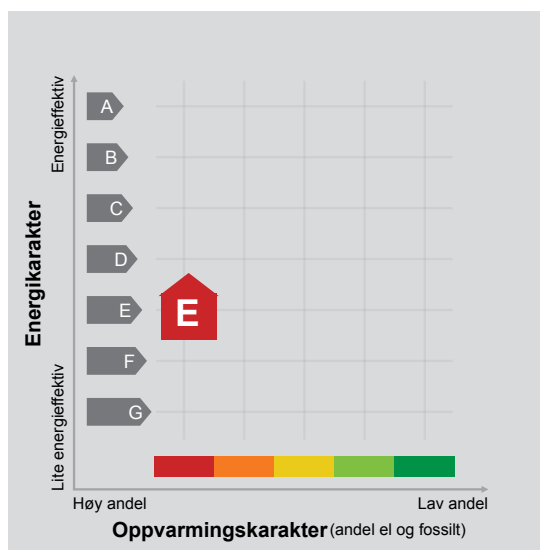
ANMELDISE  
ULLERN

BYGGER	BYGGER	ADRESSE/STED	UMRÅDE 2	REKKEHUS A 26
ULLERN			PLAN u.etg.	
ALEX CHRISTIANSEN BERGVEIN NORMANN Arkitektor M.N.A.L.		ALF BASTIANSEN SVEN ERIK SVENDSEN Skjolden 7, 1310 Slommenhølen, Tlf 54 23 55		
BYGGETID	DA TL	1:500	R 26-01B	462
BYGGETID	24-03-77			OBOS



# ENERGIATTEST

Adresse	Møllefaret 72F
Postnummer	0750
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	976
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80806612
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21935
Dato	09.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ JOHAN MARTIN SALVESEN



**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

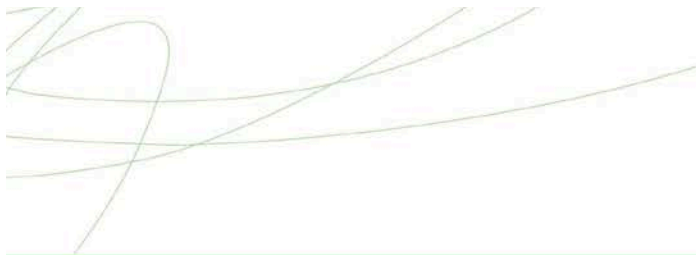
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

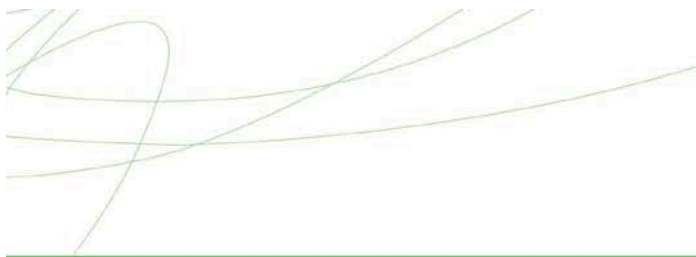
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1979
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	61
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon



---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Møllefaret 72F	80806612	H0101	0	0	182

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1979

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	67 m <sup>2</sup>
Areal tak	61 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	61 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	61 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	146 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,67 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	199,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)



**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.4.2024

Henvi­ning til dokumen­ta­sjon for inndata eller be­grun­nelse for avvik fra nor­ma­tive til­legg til NS 3031 eller andre for­hold vedr. be­reg­ningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	118,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	186,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 373 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	202,84 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 042 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	202,84 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 373 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 373 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 373 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Møllefaret 72F  
0750 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Katrine EdvardsenTelefon: 452 68 538  
E-post: katrine.edvardsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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