



aktiv.

Innspurten 4B, 0663 OSLO

**Sentral og lys 2R | Stor balkong på
9 m² | Garasjeplass | Felles
takterasse | "Alt" inkl. i felleskost |
IN-ordning**



Eiendomsmegler

Fabian Kinga

Mobil 977 64 164

E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 169 860,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 671 210,-
Felleskostn.: Kr 3 829,-
Selger: Tuva Rustestuen Hajum
Vidar Langbråten

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 43/48 kvm
Tomtstr.: 4758 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 130, bnr. 202
Snr. 3
Andelsnr.: 313
Oppdragsnr.: 1006250153

Sentral og lys 2R | Stor balkong på 9 m² | Garasjeplass | Felles takterrasse | "Alt" inkl. i

Velkommen til Innspurten 4B!

En lys og sentral 2-roms leilighet fra 2008 med attraktiv beliggenhet på populære Valle Hovin. Boligen er lettstelt og funksjonell med gode kvaliteter og planløsning. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en sosial og innbydende atmosfære. Perfekt kombinasjon for deg som ønsker et lettstelt hjem med høy bokomfort og kort vei til alt byen har å by på.

Høydepunkter:

- * Lys stue med store vindusflater
- * Garasjeplass i felles anlegg
- * Stor balkong på ca. 9 m²
- * Felles takterrasse med solrike oppholdsarealer og flott utsikt
- * Kjellerbod på ca. 5 m²
- * A-konto fyring, vv, og strøm
- * Kabel-TV og internett inkl.
- * Sentralt og attraktiv beliggenhet
- * Ingen forkjøpsrett



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Budskjema	147



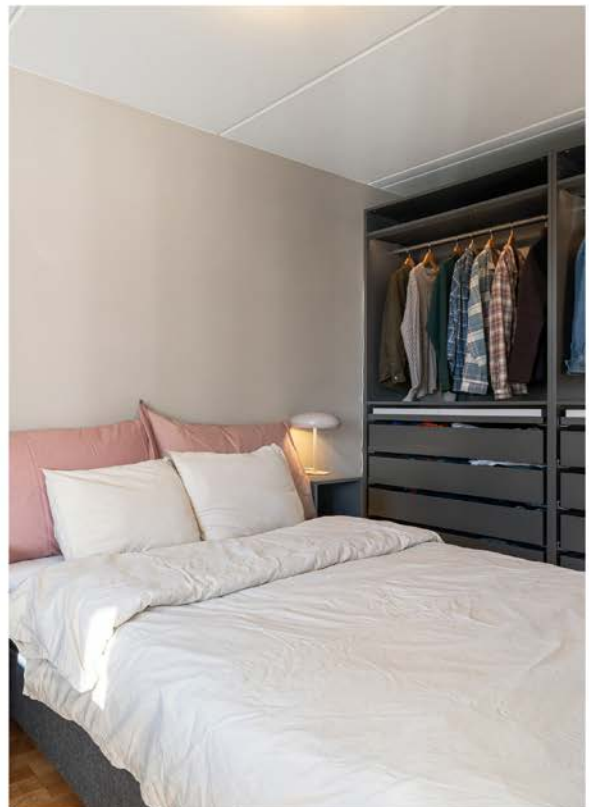


























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 43 m² Bad, entré, soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod på ca. 5,2 m², merket med 313, og er avrundet til 5m² i BRA-E.

Bod areal utgjør til sammen m² i BRA-E.

Utgang fra stue til østvendt balkong på ca. 9,2 m² og er avrundet til 9m² i TBA.

Dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4758 m²

Beliggenhet

Innspurten 4B ligger sentralt til i et moderne og attraktivt boligområde på Helsfyr/Valle, med kort vei til både Oslo sentrum og grønne rekreasjonsområder. Området er i sterk utvikling, og kombinerer urbane kvaliteter med gode bomiljøer.

Her finner du alt du trenger i hverdagen rett i nærheten: dagligvarebutikker som Rema 1000 og Coop, treningssentre, kafeer og flere hyggelige spisesteder. I tillegg har området både apotek, frisør, helsetjenester og andre servicetilbud. For den shoppingglade ligger både Bryn og Fyrstikktorget handlesentre en kort tur unna, og Oslo sentrum nås på få minutter med T-bane.

Kollektivtilbudet er utmerket: Fra Helsefyr T-banestasjon, som ligger bare noen minutters gange fra boligen, går flere linjer med hyppige avganger. I tillegg stopper en rekke busslinjer i området, noe som gir raske og enkle forbindelser til hele byen. For den bilreisende er det kort vei til E6 og ring 3.

Innspurten grenser også til flere grønne lunger og rekreasjonsområder. Valle Hovin og Valle Hovin idrettspark byr på gode tur- og aktivitetsmuligheter året rundt, mens idylliske Tøyenparken, Botanisk hage og Kampenparken kun er en liten spasertur unna.

Dette er med andre ord et område som byr på en perfekt kombinasjon av byliv, gode servicetilbud og flotte rekreasjonsmuligheter – et attraktivt sted å bo for både unge, barnefamilier og voksne som ønsker nærhet til alt Oslo har å tilby.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Valle barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Hovinenga barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Valle Hovin barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Sport, trening og aktiviteter:

Intility Arena - Fotballstadion

Valle Hovin - Ballspill, fotball

FitnessXpress Intility Arena

Toppform Treningssenter

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken er oppført i 2008 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger består av stål-, tre- og betongkonstruksjoner forblendet med teglstein og fasadeplater. Yttertaket er et flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Vinduer har trerammer med isolerglass, merket med produksjonsår 2008. Entrédøren er brann- og lydklassifisert (B30/Db40). Balkongdøren har treramme med isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 9,2 m², oppført i betongkonstruksjon. Balkongen har tremmefliser på dekket, rekkverk i aluminium med glassfelter samt utvendig stikkontakt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 105 cm.

Fellesarealene består av trapper og reposer i betong med belegg, samt flislagt gulv på inngangsplan. Veggene er hovedsakelig malte. Bygningen er utstyrt med heisanlegg.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Lars Jørgen Westheim teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Hull i vegg på soverom og stue etter tv-stativer.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen innholder: Bad, entré, soverom, stue/kjøkken, balkong, bod og garasjeplass

Standard

Stue:

En lys og innbydende åpen stue kjøkkenløsning med plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Store vindusflater slipper rikelig med naturlig lys inn, og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig østvendt balkong. Her får du et oppholdsrom som kombinerer komfort, lys og funksjonalitet på en flott måte.

Boligen er oppvarmet via radiatorer, som gir jevn og behagelig varme.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Mellom benk og overskap er det lagt fliser, og under overskapene er det montert belysning som gir en praktisk og godt arbeidslys.

Ventilasjonen ivaretas av kjøkkenventilator tilknyttet felles mekanisk avtrekk.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 9,2 m². Her er det god plass til sittegruppe, grill og beplantning – et hyggelig sted å nyte morgenkaffen og solen store deler av dagen.

Bad:

Leiligheten har et flislagt baderom fra byggeåret (prefabrikkert våtromskabin). Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flissatte vegger og folierte aluminiumsplater i himlingen med innfelte downlights.

Badet er innredet med servantskap med glatte, folierte fronter, heldekkende servant, speilskap med lysarmatur, veggmontert klosett samt dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himlingen med tilluft via spalte ved terskel.

Soverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet er innredet med garderobeskap som gir praktisk oppbevaringsplass, og har en funksjonell utforming som gjør det enkelt å møblere etter behov.

Entré

Leiligheten ønsker deg velkommen med en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette sko. En stor fordel er at du kan gå tørrskodd rett fra garasjeanlegget og inn i leiligheten – en komfortabel og praktisk løsning i hverdagen.

Garasjeplass og bod i kjeller:

Medfølgende garasjeplass i garasjekjeller, og en bod på ca. 5,2 m².

Innvendige overflater

Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på bad.

Vegger: Glatte, malte veggflater. Flissatte vegger på bad.

Himling: Malt betonghimling. Aluminiumsplater med downlights i himling på bad.

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,50 m.

Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap lokalisert i entré. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring på 63 A og 6 fordelingskurser.
- Vannledninger: Vannførende rør er av plast (rør-i-rør-opplegg). Fordelerskap med rørstokk er lokalisert over himling på bad, med adkomst via luke.
- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon fra byggetiden, med tilluft via veggventiler

og spalter i vinduer. Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

- Varmtvann: Varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
- Oppvarming: Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.

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

Forhold som har fått TG2:
Avvik som kan kreve tiltak:

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større uktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Det bemerkes at det er enkelte områder på innredningen med svelleskader. Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Tiltak:

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

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig - gulv:

Vurdering av avvik:

Det er registrert gjennomgående slitasje på gulvene med riper og hakk. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Tiltak:

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om

det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TGIU:

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

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.

Medfølger:

Hyllene over kjøkkenbenken, hylla på balkongen, innsynsskjerm, knagger på soverom, hylle over vaskemaskinen, kjøleskap, komfyr, persiennner og garderober

Medfølger IKKE:

Tv stativ og TV.

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

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester for borettslaget.

Parkering

Medfølgende garasje plass i garasjeanlegg.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6651611

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer og varmekabler på badet.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Formuesverdi primær

Kr 1 127 879

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 511 516

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnadene inkluderer blant annet varmtvann, oppvarming, strøm, felles byggforsikring, kommunale avgifter, internett, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

- A-KONTO ENERGI: Kr. 1 204,-.
- IN lån 1 - Akonto renter: Kr. 743,08,-.
- IN lån 1 - Akonto avdrag: Kr. 161,84,-.
- Felleskostnader: Kr. 1 616,-
- Tilgode: Bredbånd: Kr. -215,-.
- Bredbånd: Kr. 319,-.

Garasjeplassen har fellesutgifter på kr. 155,- pr. mnd som kommer i tillegg til felleskostnadene.

Felleskostnadene økte med 3,5% fra 01.02.2025.

Felleskostnader kan variere over tid. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning fakturerer den enkelte beboer a konto på sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. I akontobeløpet inngår oppvarming varmtvann, oppvarming bolig og strøm. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd a kontobeløp. Skjer årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 829

Andel Fellesgjeld

Kr 169 860

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.09.2025

Andel fellesformue

Kr 23 542

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

991 999 205

Andelsnummer

313

Om borettslaget

Innspurten 4 Borettslag er et borettslag i Oslo kommune med organisasjonsnummer 991 999 205. Borettslaget består av 88 andelsleiligheter.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets hjemmeside: www.innspurten4.no.

Vedtatte saker årsmøte 2025:

- Benkeforslaget om at styret oppfordres til å ha en 'egen dag' for brannøvelse ble godkjent.
- Benkeforslag om at styret skal undersøke og utrede bygging av ny sykkelbod ble vedtatt.
- Benkeforslag om at vedtekter for garasje (HC-plass) skal utredes juridisk og tas opp til avstemning ved nytt møte, ble godkjent.
- Avtale med Telia for TV/Internett ble vedtatt.
- Det ble vedtatt å montere kameraovervåkning i inngangspartiene og utenfor garasje/ sykkelbod.

Vedtatte saker årsmøte 2024:

- Endringene i vedtekter for garasje vedrørende el-bil ladeanlegg godkjennes.

Pågående saker:

- Serviceavtaler er gjennomført på heiser, brannalarmanlegg, adgangssystem og garasjeport.
- Det er gjennomført kontroll av brannmeldere og slukkeutstyr i leilighetene og fellesareal.
- Det har vært problemer med varmeanlegget i blokka, enkelte kurser har vært plaget av susing i radiatorene. En vannprøve er tatt som vil vise hvilke tiltak som må utføres.
- Dekket til garasjen viste seg å ikke holde ordentlig tett. Det ble foretatt en videre tetting i vinter. De skal fortsette med utbedringer, og det har vært snakk om å legge nytt dekke i hele garasjen.
- Det er blitt gjennomført fasadevask av blokka.
- Borettslaget har hatt problemer med vaktmestertjenester og sa opp avtalen med Coor. Tidligere vaktmester er nå på plass.
- Etter tilfeller av hærværk der glasset i inngangsdørene ble knust. Gjennomførte vi en ekstraordinær generalforsamling, det ble her vedtatt at vi skulle montere kameraovervåkning i inngangspartiene og utenfor garasje/ sykkelbod.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98207643637, Obos-Banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 394 (siste termin 30-07-2058).

Saldo: kr 65.320.718.00,-.

Andel av saldo: kr 169.860.22,-.

Flytende rente.

IN-Ordning: Ja.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil ligge vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til sjananse for andre beboere. Alle hunder skal registreres og utdelt skjema skal fylles ut og returneres til styret.

Se også husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 130, bruksnummer 202, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune. Andelsnr. 313 i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG med orgnr. 991 999 205

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/130/202/3:

09.05.2007 - Dokumentnr: 382395 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:64

Bestemmelse om adkomstrett

Bruksrett til kjeller.

Bestemmelse om parkering

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:202

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2007 - Dokumentnr: 456107 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:64

Bestemmelse om bruk av underjordisk areal.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:202

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2007 - Dokumentnr: 523901 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Grensev 80 Tomt Ans

Org.nr: 960 348 605

Bestemmelse om garasje

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:202

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2009 - Dokumentnr: 959326 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS

Org.nr: 977 296 919

Tillatelse til å legge og vedlikeholde fjernvarmerør

Kan kun slettes av begge parter i fellesskap.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2017 - Dokumentnr: 988966 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:63

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:210

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2017 - Dokumentnr: 988966 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om trapp og støttemur

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2008 - Dokumentnr: 396724 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 7371/9581

11.09.2017 - Dokumentnr: 988966 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:210

Adkomstrett til fots

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Grenseveien 80 / Innspurten 4 A-B, "oppføring av blokk/ bygård/terrassehus", datert 26.11.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.11.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til i henhold kombinert bebyggelse og anleggsformål til reguleringsplan S-4000 datert 24.09.2003 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kopi av reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgave.

Adgang til utleie

Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6."

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

169 860 (Andel av fellesgjeld)

4 669 860 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 671 210 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 679 110 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 681 910 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Ansvarlig megler bistås av

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

27.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 2-roms leilighet med balkong

 Innspurten 4 B, 0663 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 130, bnr. 202

 Andelsnummer 313

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 22052-25199

Referansenummer: YO7304

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Utgang fra stue til østvendt balkong i betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca. 9,2 m².

Tremmefliser oppå dekket.

Rekkverk i aluminium med glassfelter.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 105 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med belegg. Flislagt gulv på inngangsplan. Ellers malte flater i fellesarealer. Heisanlegg i bygningen.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i stål- tre og betongkonstruksjon forblendet med teglstein og fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Aluminiumsplater i himling på bad.

Ellers malt betonghimling.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Glatte, folierte innerdører.

Entrè:

Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom:

Åpen garderobeløsning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostattstyrt blandebeholder.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeårene.

Innredning med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning via lysarmatur under overskap.

Fliser på vegg mellom overskap og benk.

Frittstående komfyr og kjøle-/frysenskap og oppvaskmaskin i nisje.

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad. Adkomst via luke.

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft slippes inn via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles anlegg.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 63 A og 6 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Det er installert formstabil brannslange i kjøkkenskap på kjøkken,
brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

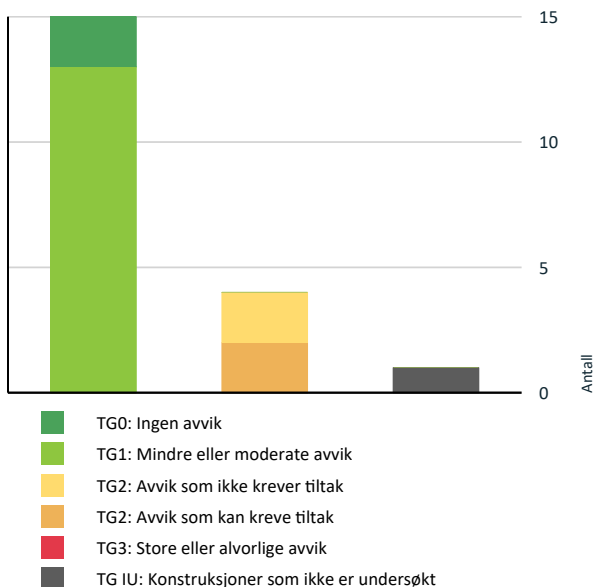
[Gå til side](#)

2-roms leilighet med balkong

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

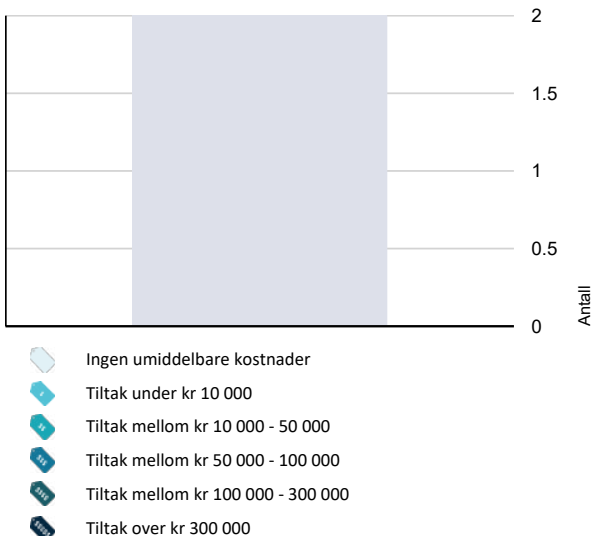
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylles krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Gulv [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår

2008

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligblokk over 6. etasjer med takterrasse og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til østvendt balkong i betongkonstruksjoner.

Balkongen ble målt til ca. 9,2 m².

Tremmepliser oppå dekket.

Rekkverk i aluminium med glassfelter.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 105 cm.

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med belegg.

Flislagt gulv på inngangsplan.

Ellers malte flater i fellesarealer.

Heisanlegg i bygningen.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.

Yttervegger i stål- tre og betongkonstruksjon forblendet med teglstein og fasadeplater.

Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 2008 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligen/leiligheten yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG1 Vegger og himlinger

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Tilstandsrapport

Himlinger:

Aluminiumsplater i himling på bad.
Ellers malt betonghimling.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Gulv

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gjennomgående slitasje på gulvene med riper og hakk.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Entrè:

Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom:

Åpen garderobeløsning.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.
Dokumentasjon på utført arbeid er ikke forelagt, men antas å foreligge hos borettslagets styre.

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Totalt modernisering må påregnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutebiter eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Tilstandsrapport

Foliert aluminiumsplater i himling.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det bemerkes at det er enkelte riss i flisfuger.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

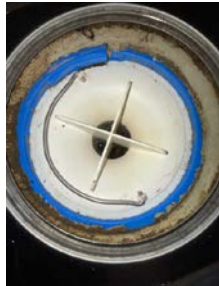
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandeatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det er enkelte områder på innredningen med svelleskader.

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeårene.

Innredning med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning via lysarmatur under overskap.

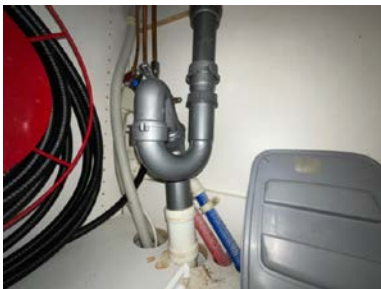
Fliser på vegg mellom overskap og benk.

Frittstående komfyr og kjøle-/frysenskap og oppvaskmaskin i nisje.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad. Adkomst via luke.

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via noen veggventiler og spalter i noen vinduer.
Avtrekk skjer via kjøkken og badene.

For å fremme et sunt innklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 63 A og 6 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

2008 Ved oppføring av bygningen.

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

Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

Tilstandsrapport

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja



Tillegg 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslange i servantskap på kjøkken.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarsler er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarsler (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

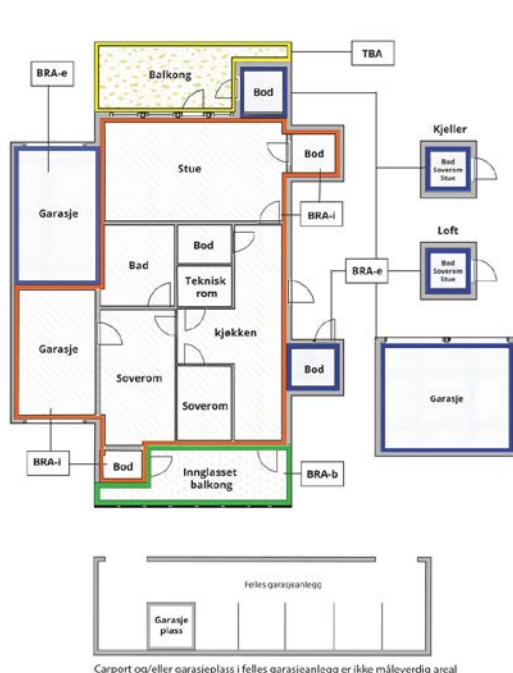
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	43			43	9
Kjeller		5		5	
SUM	43	5			9
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til østvendt balkong på ca. 9,2 m².

Kjeller:

Bod på ca. 5,2 m², merket med 313.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet med balkong	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Tuva Rustestuen Hajum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	202		0	4483.8 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Innspurten 4 B

Hjemmelshaver

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0301.

Regulering : Området er regulert til boligformål.

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig.

Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/INNSPURTEN 4 BORETTSLAG	991999205			Hajum Tuva Rustestuen, Langbråten Vidar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

313

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3. etasje med østvendt balkong, beliggende på Valle Hovin, bydel Gamle Oslo.

Nærhet til turområder. Kort vei til skoler, barnehager, nærbutikker og offentlig kommunikasjon (bussforbindelser og T-bane).

Nærmeste større handlesenter er Tveita og Bryn senter med godt utvalg i forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 2008 i betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Innspurten 4 borettslag består av 88 andeler. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 991999205.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO7304>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250153	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vidar Langbråten	Tuva Rustestuen Håjum
Gateadresse	
Innspurten 4B	
Poststed	Postnr
OSLO	0663
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1006250153

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

Document reference: 1006250153

Tilleggskommentar

Hull i vegg på soverom og stue etter tv-stativer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250153

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Langbråten	3d8bc9ad05e8c6884a9a 8e50b0a0cb742c81a75a	22.09.2025 18:34:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tuva Rustestuen Hajum	4ceea6c01d9cd197e82dc 2c721f264e0a37deb47	19.09.2025 09:30:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250153

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

Nabolagsprofil

Innspurten 4B - Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Valle	2 min
Linje FB5A, 21, 126	0.1 km
Helsfyr	9 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
Tøyen stasjon	21 min
Linje RE30, R31	1.7 km
Carl Berners plass	5 min
Linje 17	2.1 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	4.9 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	13 min
757 elever, 35 klasser	1 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	15 min
694 elever, 51 klasser	1.3 km
Kampen skole (1-7 kl.)	18 min
495 elever, 21 klasser	1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	7 min
386 elever, 27 klasser	0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	18 min
380 elever, 15 klasser	1.5 km
Valle Hovin videregående skole	6 min
Hartvig Nissens skole	6 min
630 elever	0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

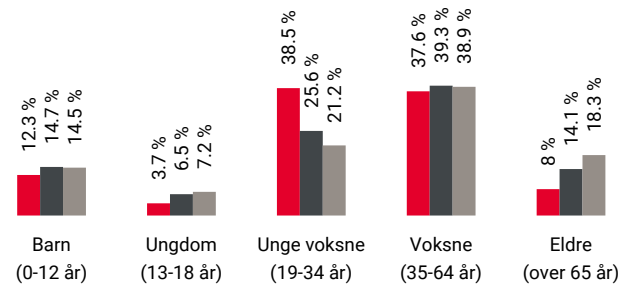
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valle/Lilleberg	1 979	1 112
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valle barnehage (1-5 år)	3 min
38 barn	0.2 km
Hovinenga barnehage (1-5 år)	3 min
54 barn	0.2 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år)	5 min
108 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Valle	7 min
Søndagsåpent	0.5 km
Kiwi Etterstad	7 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



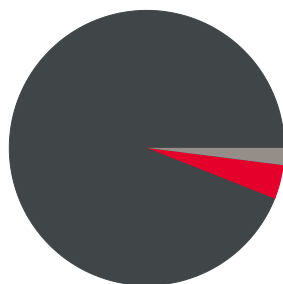
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Vålerenga Stadion	5 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.4 km	
⚽ Valle Hovin	6 min	🚶
Ballspill, fotball	0.5 km	
🏊 FitnessXpress Intility Arena	6 min	🚶
🏊 Toppform Treningssenter	11 min	🚶

Boligmasse



■ 4% rekkehus
■ 94% blokk
■ 2% annet

«Koselig og rolig område, som er passe sentralt i forhold til sentrum. Godt med kollektivtrafikk, og man har det man trenger i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fyrstikktorget

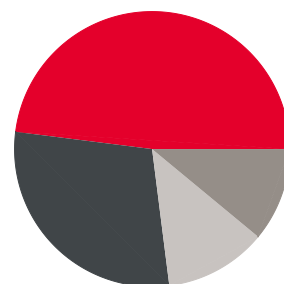
7 min 🚶



Fyrstikktorget Apotek

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 48% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



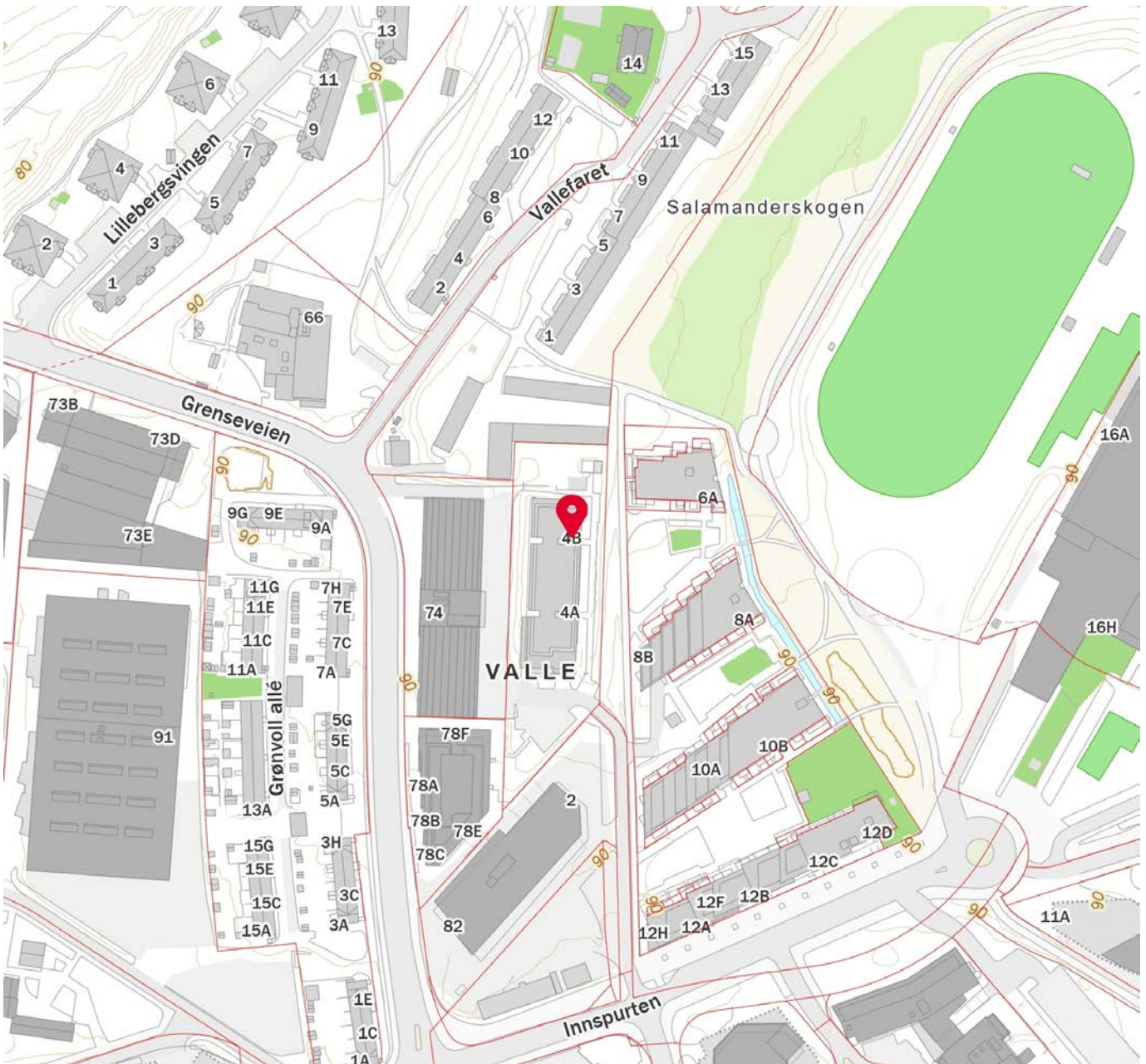
0%

52%

■ Valle/Lilleberg
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Fabian Kinga
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: fabian.kinga@aktiv.no

Deres ref.: 1006250153 . Vår ref.: 7112-1-313

Dato: 17.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 991999205
Andelseier: Langbråten, Vidar
Medeier: Hajum, Tuva Rustestuen
Leilighetsnummer: 313
Adresse: Innspurten 4 B, 0663 OSLO
Andelsnummer: 313
Gnr. 130
Bnr. 202
Borettsinnskudd: Kr. 360 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651611.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret kan kontaktes på e-postadresse: innspurten4@styrerrommet.no Nøkler/skilt til ringeklokke bestilles hos styreleder eller innspurten4@styrerrommet.no Postkasseskilt bestilles direkte hos www.servicegruppen.no Selskapets hjemmeside: www.innspurten4.no Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert Enkelte andelseiere er registrert med bruksrett til garasjeplass. Denne følger leiligheten ved salg. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten. Ved separat salg (kun internt) av garasjeplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning fakturerer den enkelte beboer a konto på sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. I akontobeløpet inngår oppvarming varmtvann, oppvarming bolig og strøm. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Felleskostnadene økes med 3,5% fra 01.02.2025 TV /Bredbånd er på kr 534 fra 01.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207643637
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	65 320 718,00
Innfrielsesdato:	30.07.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 828,92,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-KONTO ENERGI	1 204,00	
Lån nr: 9820764363; IN lån 1 - Akonto renter	743,08	
Lån nr: 9820764363; IN lån 1 - Akonto avdrag	161,84	
Felleskostnader	1 616,00	
Tilgode: Bredbånd	-215,00	
Bredbånd	319,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	564,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 610,-
Annen formue:	23 542,-
Gjeld:	171 198,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207643637
Restsaldo:	169 860,22
Kapitalkostnader:	904,19

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 169 860,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ole Marius Flugeim, e-post: innspurten4@styrerommet.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7112

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Scandic Hotell Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Nina Gilberg: Borettslagets bod
8. Forslag fra Nina Gilberg: Brannvarsling/HMS
9. Forslag fra Nina Gilberg: Varselbrev årsmøte
10. Forslag fra Monika Litwin: Ventilasjon
11. Forslag fra Monika Litwin: Sykkelparkering
12. Forslag fra styret: Vedtekter garasje
13. Forslag fra Styret: TV/Internett
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner *velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7112 Årsregnskap 2024.pdf

2. 7112 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf

3. 7112 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

Forslag fra Nina Gilberg: Borettslagets bod

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. BORETTSLAGETS BOD INNE I SYKKELBODEN

Det ser for meg ut som om at boden har totalt mangel på orden. Her er det et stort forbedringspotensial.

Slik det er i dag er det fullstendig kaos og alt ligger kastet inn på gulvet.

Boden tilhører borettslaget og der skal kun eiendeler som er innkjøpt av borettslagets midler være.

Jeg foreslår at man går til innkjøp av hyller og stativer til oppheng etc. slik at det blir et system i vår felles bod.

Det ønskes at henges opp en liste over innkjøpt utstyr slik at man kan ha oversikt over borettslagets eiendeler.- Ved utlån til bruk for borettslagets beboere må det lages en liste for kvittering for utlån som styret må ha ansvar for.

Styrets innstilling

Det er riktig at boden tilhører borettslaget, den er for bruk av styret og vaktmester.

Dessverre hopper deg seg opp med søppel som blir gjensatt i fellesarealer. Dette blir lagret i boden frem til dugnad og kontainer, eller til det er samlet opp nok til å kjøre det til gjenbruksstasjon.

Utstyret som er der, er stort sett beregnet for bruk på dugnad. Det består stort sett av lukeutstyr, utstyr for vindusvask, koster mm. Vi har også en støvsuger, høytrykksspyler og vinkelsliper.

Utstyret som er der er i utgangspunktet ikke for utlån til beboere, men for de som har spurt har vi alltid funnet en løsning.

Forslag til vedtak

Styret tar det i betraktning

Sak 8

Forslag fra Nina Gilberg: Brannvarsling/HMS

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag 07.03.25 ble det varslet med service på brannalarmanlegg på Vibbo, varselet ble sendt 20 minutter før alarm kl. 10.00!

Jeg undrer meg på hva som er hensikten med en slik varsling? Jeg var oppmerksom på at det skulle varsles ca kl. 10.00 i dag, men jeg hørte ingenting. Hvilken trygghet er det med dette systemet ettersom ingen hører denne varslingen i leilighetene?

Det savnes en årlig brannøvelse i borettslaget.

Gjennomgår styret i fellesskap den årlige HMS-modulen i styrerommet?

Styrets innstilling

Vi varsler om service på brannalarmanlegget slik at de som hører alarmen ikke skal tro det er brann, og eventuelt varsle brannvesenet.

Vedrørende brannklokker har det bare vært krav om varsling i områder der det er installert branndeteksjon. Dette omfatter ikke leiligheter.

Det er styreleder som har det overordnede ansvaret for HMS i borettslaget, eventuelle avvik blir selvfølgelig diskutert i styret.

Når det gjelder HMS-modulen for brann, er kontroll av utstyr satt bort til Norsk Brannvern. De har årlig sjekk av røykvarslere og slokkeutstyr i leilighetene. Alle blir også informert vedrørende funksjon på slokkeutstyr. I tillegg har Schneider årlig service på brannalarmanlegget.

Det er ikke vanlig å skulle gjennomføre brannøvelse i et borettslag, og vi anser ikke en dette som nødvendig.

Forslag til vedtak

Det ønskes gjennomført en årlig brannøvelse i borettslaget

Sak 9

Forslag fra Nina Gilberg: Varselbrev årsmøte**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

1. VARSLING AV ÅRSMØTE MED FRIST TIL INNMELDING AV SAKER

Det vises til utsendt epost den 28.02.25 om varsling av årsmøte og frist for innmelding av saker.

Da jeg har oppdaget at ikke alle beboere har mottatt denne eposten, foreslår jeg at utsendelse av denne i tillegg til epost sendes via Vibbo-portalen.

Styrets innstilling

Styret har ikke fått noen tilbakemelding fra noen beboere om at de ikke er blitt varslet. De må i så fall melde fra om dette til oss eller OBOS. Varsling av årsmøtet skjer i henhold til gjeldende regler for dette. OBOS kan redegjøre videre for dette på årsmøte.

Forslag til vedtak

OBOS informerer om det på møtet

Sak 10

Forslag fra Monika Litwin: Ventilasjon**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- Sjekke ventilasjon, der hvor vifter er plassert ved korridor, mellom baderom og soverom, ikke på kjøkken.

Det blåser inn dårlig lukt inn i leilighet.

Styrets innstilling

Det er ingen vifter som blåser luft inn i leilighetene. Alle ventilasjonskanaler og vifter på tak blir rensset hvert 5. år.

Kjøkkenventilator

Alle leiligheter er utstyrt med en ventilasjonshette på kjøkken. Hetten har en innstilling på avtrekks-styrke fra 1-3 hvorav 3 trekker mest luft (noen kan ha en nyere modell som har mer automatikk, men det går vi ikke inn på her). Hver leilighet har hvert sitt rør som går opp til taket hvor viften som trekker luft UT av leiligheten sitter øverst. Alle leiligheter har også ventiler som er koblet til samme rør på 1 eller 2 bad sammen med kjøkkenavtrekket. Setter man kjøkkenventilator på maks (3) og skyver den inn, vil ventilatoren trekke mesteparten av luften fra bad(ene). Dette er veldig praktisk hvis man ikke vil ha dugg på speilene etter at man har dusjet. Derimot trekker man den gjerne ut fra veggen når man lager mat for å få mesteparten av trekket over ovnen istedenfor fra badene.

Da ventilatorene her ikke bråker i leilighetene fordi viften sitter på taket, bør man være oppmerksom på å skru denne ned på 1 etter at man er ferdig å lage mat eller dusje. Ellers kan man over tid oppleve et voldsomt trekk i leiligheten, noe som kan være ubehagelig på vinteren når kald luft sniker seg ned fra friskluftventilene langs gulvet (kald luft synker, og varm luft stiger).

Friskluftventilene

Alle leiligheter har også ventiler ut i friskluft som ikke er koblet til dette avtrekket. Disse kan stenges eller åpnes og har innbyggede vaskbare filtre. Vi kaller disse friskluftventiler videre.

Da kjøkkenventilator alltid vil være på i en eller annen hastighet (1-3) og dermed trekker luft ut av leiligheten, vil denne lage et negativt lufttrykk i leiligheten. Dette negative trykket vil trekke luft fra utsiden av leiligheten inn gjennom friskluftventilene, og på den måten lage et minimum av tilsig av friskluft og forsyne oss med nok oksygen selv om alle vinduene er igjen. Denne utskiftningen av luft vil man kjenne ganske bra på vinteren da luften som siger inn av ventilene kan være kald.

Stenger man en eller flere av disse friskluftventilene (anbefales normalt ikke), vil undertrykket i leiligheten trekke luft fra alle andre steder det er lettest å trekke luft fra (f.eks. fra sprekker i vegger rundt skyvedører for dem som har det). Noen vil da oppleve at man får inn matlukt og andre lukter fra de andre leilighetene i større grad fordi undertrykket må hente luft fra et eller annet sted for å utligne undertrykket som oppstår.

Stenger man alle ventilene, kan man også risikere å ikke få bra nok tilsig av oksygen og få plager som hodepine eller trøtthet. Så vær varsom med dette over lengre tid.

Forslag til vedtak

Sjekke ventilasjonen,

Sak 11

Forslag fra Monika Litwin: Sykkelparkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Utvide innendørs sykkelparkering. Sykkelbod som vi allerede har, garanterer ikke nok plass til alle sykler i vår/sommerperioden.

Vi kan for eksempel bygge en Sykkelbod til der hvor grillplass er, ved siden av lekeplass, om det ikke finnes en annen løsning.

Styrets innstilling

Det er dessverre ikke plass til alle sykler i sykkelboden, det er nok ikke mulig å skulle sette opp en ny sykkelbod ved grillplassen, det vil sperre all mulighet for å kunne komme inn til lekeplass med kjøretøy.

Det vil ryddes opp i sykkelboden ved dugnad, dette kan frigjøre plass der inne.

Forslag til vedtak

Bygge sykkelbod

Sak 12

Forslag fra styret: Vedtekter garasje

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

To av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre.

Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass.

Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne.

Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste

Forslag til vedtak

Godkjenne vedtektsforslag

Sak 13

Forslag fra Styret: TV/Internett

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Dagens avtale med Telia går ut i oktober. Vi har fått inn nytt tilbud tilbud fra Telia samt et tilbud på fiber fra Global Connect.

Se vedlegg fra Telia og Global Connect.

a)

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

- For Forslag fra Styret: TV/Internett
- Mot Forslag fra Styret: TV/Internett

b)

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

1. Telia
2. Global Connect

Vedlegg

4. Tilbud på Flex BB-1000 flex og Flex Universal til Innspurten 4 (1).pdf
5. Tilbud_Innspurten 4 Borettslag_GlobalConnect (2).pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Fra Valgkomiteen:

Valgkomiteen har nå avsluttet arbeidet med å innhente frivillige interesserte i styreverv.

Det ble sendt ut en forespørsel til samtlige beboere i Innspurten 4A/B via lapper i postkasse som ikke fremmet noe interesse.

Vi har allikevel klart å hente noen interesserte blant de som allerede innehar verv.

Astrid har hørt direkte med styreleder Marius som har ytret en mulighet for å stille til nye år dersom ikke annen interesse fremmes.

Styremedlem Rune har gitt beskjed at han kan stille til nytt styremedlemsverv.

Varamedlemmer Heidi Hygen Skoghei og Alf Robin Gundersen Minothi har sagt de kan ta på seg både styremedlemsverv og nytt varamedlemsverv.

Dersom det skulle være behov for flere styremedlemsverv melder jeg, Per Christian Lappen interesse for styremedlemsverv eller varamedlemsverv. Astrid Riise i valgkomite stiller også opp som varamedlem om det er behov.

mvh

Per Christian Lappen, Valgkomite

Astrid Riise, Valgkomite

Kandidatene velges i møtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

- Vi har gjennomført 6 ordinære styremøter, og har i tillegg jevnlig hatt kontakt via Teams og telefon. Alle løpende styreoppgaver er fulgt opp.
- Serviceavtaler er gjennomført på heiser, brannalarmanlegg, adgangssystem og garasjeport. Det er også gjennomført kontroll av brannmeldere og slukkeutstyr i leilighetene og fellesareal
- Etter tilfeller av hærverk der glasset i inngangsdørene ble knust. Gjennomførte vi en ekstraordinær generalforsamling, det ble her vedtatt at vi skulle montere kameraovervåkning i inngangspartiene og utenfor garasje/ sykkelbod.
- Vi har hatt noen problemer med varmeanlegget i blokka, enkelte kurser har vært plaget av susing i radiatorene. Vi måtte tappe ned anlegget, og ventiler i kjelleren ble byttet. Det ble også tettet noen lekkasjer. Det mistenkes at susing i utgangspunktet kommer av urenheter i systemet. Vi har fått tatt en vannprøve som vil vise oss hvilke tiltak vi må utføre.
- Dekket til garasjen til Bunde Bygg ble utbedret i fjor, dette viste seg dessverre til å ikke holde ordentlig tett. Det ble foretatt en videre tetting i vinter. De skal fortsette med utbedringer, og det har vært snakk om å legge nytt dekke i hele garasjen.
- Det er blitt gjennomført fasadevask av blokka.
- Vi har dessverre hatt en del problemer med vaktmestertjenester, og det gikk så langt at vi sa opp avtalen med Coor med umiddelbar virkning. De kom da på banen, og tilbød oss å få tilbake Ørjan, vaktmesteren vi hadde tidligere. Han er nå på plass, og alle oppgavene blir bra utført.

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 120 526	1 824 198
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 098 558	2 328 585
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-661 948	-832 257
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 914 329	-1 200 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		522 281	296 328
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 642 806	2 120 526

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 051 178	2 917 196
Kortsiktig gjeld	-408 372	-796 671
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 642 806	2 120 525

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 437 541	4 095 841	4 329 024	4 329 024
Innkrevde felleskostnader	2	2 773 747	2 674 402	2 764 997	2 857 976
Ladeinntekter EL-bil		38 841	0	0	0
Andre inntekter	3	540 657	272 077	360 000	360 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 790 785	7 042 320	7 454 021	7 547 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-19 000	-21 150
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 939	-11 201	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-164 350	-156 295	-168 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-14 694	-22 626	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-380 626	-457 414	-824 999	-545 000
Forsikringer		-287 286	-256 117	-270 000	-314 000
Kommunale avgifter	9	-797 855	-629 191	-804 000	-904 000
Energi/fyring		-72 675	-145 297	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 691	-529 778	-555 692	-570 312
Andre driftskostnader	10	-461 291	-317 482	-322 500	-332 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 894 736	-2 673 731	-3 220 191	-3 138 962
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 896 050	4 368 589	4 233 830	4 408 038
Innbetalt andel fellesgjeld		2 914 329	1 200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 810 379	5 568 589	4 233 830	4 408 038
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	63 838	23 580	0	0
Finanskostnader	12	-3 775 659	-3 263 584	-3 766 000	-3 663 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 711 821	-3 240 004	-3 766 000	-3 663 000
ÅRSRESULTAT		4 098 558	2 328 585	467 830	745 038
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 098 558	0		
Til annen egenkapital		0	2 328 585		

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	165 095 000	165 095 000
Tomt		36 130 000	36 130 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		201 225 001	201 225 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 181	18 642
Forskuddsbetalte kostnader		142 535	149 959
Andre kortsiktige fordringer	15	18 279	54 301
Driftskonto OBOS-banken		759 729	2 122 846
Sparekonto OBOS-banken		2 129 454	571 449
SUM OMLØPSMIDLER		3 051 178	2 917 196
SUM EIENDELER		204 276 179	204 142 197
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 5 000		440 000	440 000
Opptjent egenkapital	16	77 513 922	73 415 365
SUM EGENKAPITAL		77 953 922	73 855 365
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	65 833 071	69 409 348
Borettsinnskudd	18	60 080 814	60 080 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		125 913 885	129 490 162
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		310 827	200 597
Påløpte renter		20 110	331 916
Påløpte avdrag		0	60 788
Energiavregning	19	77 434	203 369
SUM KORTSIKTIG GJELD		408 372	796 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 276 179	204 142 197
Pantstillelse	20	227 080 814	227 080 814
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03 .2025

Styret i Innspurten 4 Borettslag

Ole Marius Flugeim /S/

Gilli Chra /S/

Rune Goksør /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 113 499
Kabel-TV	545 248
Garasjeleie	100 440
Eiendomsskatt	14 560
Kapitalkostnader på IN-lån	4 427 109
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 432
Overført til kapitalkostnader	-4 437 541
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 773 747

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering Vestpark AS	489 433
Techem Norge AS	1 800
Tryg Forsikring	49 424
SUM ANDRE INNTEKTER	540 657

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 939.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 257
SUM KONSULENTHONORAR	-14 694

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-114 415
Drift/vedlikehold VVS	-57 353
Drift/vedlikehold elektro	-13 551
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 886
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 040
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 815
Egenandel forsikring	-4 500
Kostnader dugnader	-12 141

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-380 626
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-14 572
Vann- og avløpsavgift	-476 565
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-797 855

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 875
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 375
Driftsmateriell	-4 299
Vaktmestertjenester	-201 209
Vakthold	-52 410
Renhold ved firmaer	-135 465
Snørydding	-23 466
Andre fremmede tjenester	-18 572
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 865
Andre kontorkostnader	-5 294
Bank- og kortgebyr	-2 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-461 291

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 833
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 005
SUM FINANSINNTEKTER	63 838

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-3 775 593
Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	-3 775 659

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	199 195 000
Utskilt tomt	-36 130 000
Garasjeplasser tilført 2015	1 885 000
Garasjeplasser tilført 2016	145 000
Tilgang 2019 - Ladestasjoner	344 569
Avgang 2020 - Ladestasjoner korrigert for egenandel.	-344 569
SUM BYGNINGER	165 095 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.130/bnr.202

Borettslaget eier 2/6 av veien/adkomsten med gnr.130 bnr.203

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	473 513	
Avskrevet tidligere	-473 512	
Avskrevet i år	0	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	18 279
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 279

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 173 417
Egenkapital fra IN tidligere år	62 445 727
Egenkapital fra IN 2024	2 914 329
Reduksjon EK fra IN	-7 019 551
SUM ANNEN EGENKAPITAL	77 513 922

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-banken	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 50 år.	
Opprinnelig 2008	-139 114 186
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 259 111
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	661 948
Nedbetalt tidligere, IN	62 445 727
Nedbetalt i år, IN	2 914 329
	-65 833 071
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-65 833 071

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-60 080 814
SUM BORETT SINNSKUDD	-60 080 814

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 322 757
SUM INNETKTER	-1 322 757

KOSTNADER

Administrasjon	69 720
Fjernvarme	746 188
Strøm	429 414
SUM KOSTNADER	1 245 322

SUM ENERGIAVREGNING	-77 435
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	60 080 814
Pantelån	65 833 071
Bregnede IN-forpliktelser	58 340 505
TOTALT	184 254 390

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

Bygninger	165 095 000
Tomt	36 130 000
TOTALT	201 225 000

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er **kr 7 790 785**, og er noe høyere enn budsjett pga mer innkrevd i andre inntekter. Se note 3.

Driftskostnadene er **kr 2 894 736** lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt i drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat **kr 4 098 558** 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 fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 2 642 806**.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med **kr 545 000**.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3.5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til INNSPURTEN 4 BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-21 13:06:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MUYBB-YK563-EME6S-XYPQM-7EJPL-EZXG5

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

TILBUD FRA TELIA

Innspurten 4

27.02.2025



TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 1

- **Kollektiv Flex Bredbånd 1000**
- **Service og vedlikehold**

Flex Bredbånd 1000 er en fellesavtale med høy hastighet for deg som setter nettet høyest. I tillegg er det mulig å velge strømming og TV, om du heller ønsker det.

Valgfri pakke:

Flex-alternativ  Bredbånd Bare bredbånd – 1000 mbps. Du får lynraskt nett som standardvalg. Det passer for deg som strømmes, spiller online eller har mange dingser på nett samtidig.	Flex-alternativ  Bredbånd og TV Bredbånd og TV – 50 mbps og 5 TV-poeng. For deg som heller vil ha litt av begge deler. Du får bredbånd med nok fart til å surfe og strøme i god kvalitet, og Telia Play.
---	---

Telia Play

Med Telia Play får du all underholdning samlet på ett sted. I tillegg til faste kanaler som alltid er inkludert, bruker du TV-poengene du har i abonnementet til å fråtse i kanaler og strømmetjenester. Velg nye favoritter rett fra fjernkontrollen, og bytt inn og ut så ofte du vil.

Oppdag mer med Telia Play:

NETFLIX

2 Play

 **viaplay**

HBOMAX

skySHOWTIME

Flex Bredbånd 1000

Hos Telia kan du enkelt flexe mellom forskjellige hastigheter og innhold i TV-abonnementet. Styret har valgt en solid fellesavtale der du har to alternativer inkludert; lynraskt nett eller en god blanding av både TV og bredbånd. I tillegg kan du kjøpe deg opp til høyere hastigheter og flere TV-poeng. Teliabox og opptak (500 timer) til alle TV-kunder.

Full fleksibilitet, velg som du vil:

	50 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	1000 Mbps
Uten TV				0,-
5 TV-poeng	0,-	99,-	199,-	249,-
30 TV-poeng	99,-	198,-	298,-	348,-
50 TV-poeng	149,-	248,-	348,-	398,-

• Telia Play

Med sannsynligvis Norges råeste strømme- og TV-tilbud er Telia Play stappfull av dine favoritter. Her finner du time på time med underholdning, i alle kategorier og sjangere. Få med deg seriene alle snakker om, sitt med hjertet i halsen av vågale sportsøyeblikk eller kos deg med storfilmer som gir både frysninger og tårer i øyekroken.

I tillegg til at du kan fråtse i et stort utvalg strømmetjenester og kanaler, har du også fast tilgang til de største norske kanalene pluss en rekke gode strømmetjenester. Disse regnes ikke som en del av poengpotten du har tilgjengelig, og kommer uten ekstra kostnad.

Inkludert:
























Gratis!

Valgfritt

NETFLIX	HBOMAX	viaplay	2 Play basis uten reklame	skySHOWTIME	v sport	EUROSPORT EUROSPORT-pakken	BBC NORDIC	NATIONAL GEOGRAPHIC NOW	FILM FAVORITTER
50 poeng	30 poeng	45 poeng	20 poeng	20 poeng	40 poeng	10 poeng	2 poeng	5 poeng	5 poeng

+ over 100 strømmetjenester og kanaler å velge blant

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:

319,-

KONKURRANSEDYKTIGE PÅ INNHOLD OG FLEKSIBILITET

				
 FILM AND SERIES	      	     	     	    
 DOCUMENTARY AND EXPERIENCES	   	   	   	   
 KIDS				

* ** Låst i 30 dager etter første innvalg. Krever model A dekoder hos AIB.

TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 2 FLEX UNIVERSAL 100

Flex universal 100 gir den enkelte husstand (under den kollektive avtalen) valget mellom Strømming & TV 50 poeng og 100 Mbps bredbånd, Strømming & TV 30 poeng og 250 Mbps BB, Strømming & TV 5 poeng og 500 Mbps BB, eller 750 Mbps bredbånd – ikke TV, eller 110 Strømme & TV-poeng, – ikke bredbånd. Teliabox og opptak (500 timer) til alle TV-kunder.

- **Service og vedlikehold**

PRIS PR. HUSSTAND:

449,- / MND

Oppkjøpspriser bredbånd (for de som har 50 strømme og TV-poeng)

250 Mbps 249,-

500 Mbps 349,-

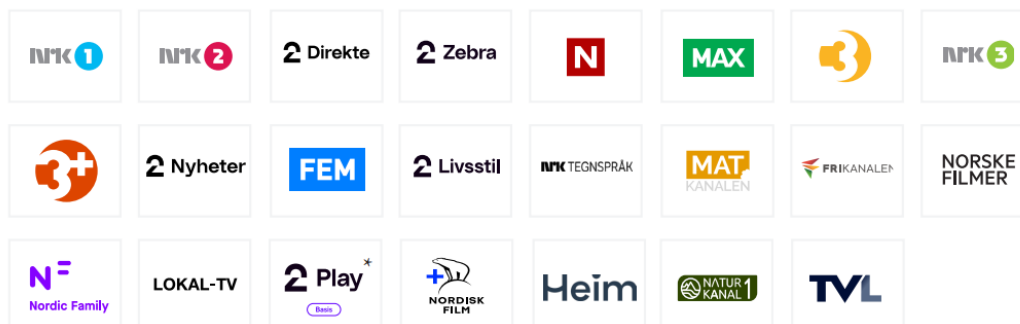
750 Mbps 449,-

1000 Mbps 549,-

Oppkjøpspriser og hastigheter kan endres:

Fast innhold – alltid inkludert

Du har fast tilgang til de største norske kanalene og en rekke strømmetjenester. Disse kan ikke velges bort og regnes ikke som en del av poengpotten du har tilgjengelig.



*TV 2 Play Basis er inkludert uten kostnad, men krever aktivering via TV 2 Play-appen.

Telia Bredbånd tilleggsprodukter

Bredbånd fra Telia er mer enn bare aksess – store verdier er inkludert i ekstra tjenester

Vi oppfordrer til å se hva en faktisk mottar av tjenester utover bare aksessen, hos Telia følger en rekke tjenester med i prisen.

Se linker under for bekreftelse på priser som enkeltpersoner må betale, dersom de skulle kjøpt dette privat.

Inkludert i Bredbåndsabonnementet

Telia SKY – Jotta Cloud -

Ubegrenset Skylagring via JottaCloud for flere brukere (i dag tilbys maks 20TB)

Les mer om Telia Sky [her](#):

Sikker lagring med Telia Sky | Telia Jottacloud (Verdi kroner 990,-/ år)

		
Ubegrenset lagring	Personvern i verdensklasse	Alltid tilgjengelig
Lagre så mange digitale bilder og filer du ønsker, helt kostnadsfritt	Få en sikker norsk skytjeneste med norsk personvernlovgivning	Se bildene på den enheten som passer deg - del enkelt med venner og familie

ID-tyveriforsikring og webhjelp

Leveres av forsikringsselskapet Help – gjelder både deg og familien din.

- ✓ Advokathjelp for å slette uønsket innhold, erstatningskrav og tvister om ID-tyveri
- ✓ Hjelp til å begrense skadeomfanget hvis skaden har skjedd
- ✓ Dekning av økonomisk tap i visse situasjoner



SAMLE MER, FÅ MER

For deg som allerede har TV eller internett fra Telia i fellesavtalen i ditt borettslag eller sameie.

Samler du TV, internett og mobil fra Telia gir vi mange fordeler:

- ✓ Dobbel data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfgaranti

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Med våre [mobilabonnement med fast datamengde](#) legger vi automatisk til dobbel data til deg – selvsagt helt uten endring i prisen! Velger du et av våre [mobilabonnement med ubegrenset data](#) (gjelder Telia X Normal eller Rask), får du dobbel hastighet. Se oversikt lenger ned.

ALLTID PÅ NETT MED SURFGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen – slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS
2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.
3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

* Surfgaranti gjelder ikke BARN-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.



Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.

FLERE TV-POENG

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester – som for eksempel:

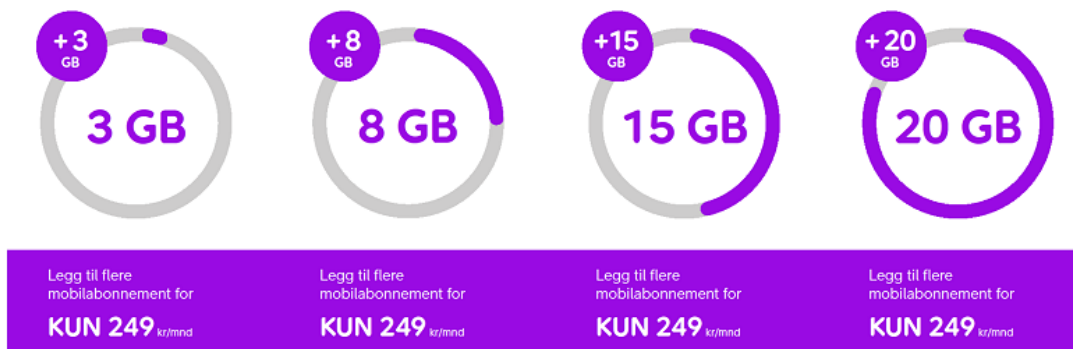
- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids





VÅRE ABONNEMENT MED FAST DATAMENGDE OG FAMILIERABATT

Dobbel data til deg som er Telia Samlet-kunde



Forutsetter at alle brukere har samme abonnement (gjelder også for Telia X-abonnement) og er på samme regning. Maks 8 brukere pr. regning. For bruk over inkludert kvote reduseres hastigheten til 64 kbit/s.

UBEGRENSET DATA OG ENDA MER FART MED TELIA X



Har du TV og/eller internett hos oss får du dobbel hastighet på Telia X Normal eller Rask.



Hastigheten på alle Telia X-abonnementene reduseres til 3 Mbit/s etter 100 GB. Inntil 30/30/42 GB på hhv. Normal, Rask og Max kan brukes i EU, EØS, Storbritannia og Sveits, deretter 3,73 øre per MB. Opplevd hastighet avhenger av dekning, kapasitet og andre forhold. Ler mer på telia.no/hastighet.

KONTAKT OSS

Vi hjelper deg å finne de beste løsningene som passer ditt behov. Ta kontakt med din nærmeste Telia-butikk <https://www.telia.no/kundeservice/butikker-og-forhandlere/>

Eller kundeservice på telefon 924 05 050 eller via telia.no/kundeservice (telia.no/kundeservice/kontakt-oss/)





FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- 3 års avtaletid
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenet for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Thomas Vosmik

Key account manager

Telia Norge AS



Tilbud Til Innspurten 4 Borettslag Fra GlobalConnect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameiet.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv
bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder
internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–

100/100 mbps

1000/1000 mbps

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.



Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får
fibernettet av oss.



Lynraskt fibernet

Ny teknologi med ekte
fibernet gir full fart, alltid.



Valgfrihet på TV

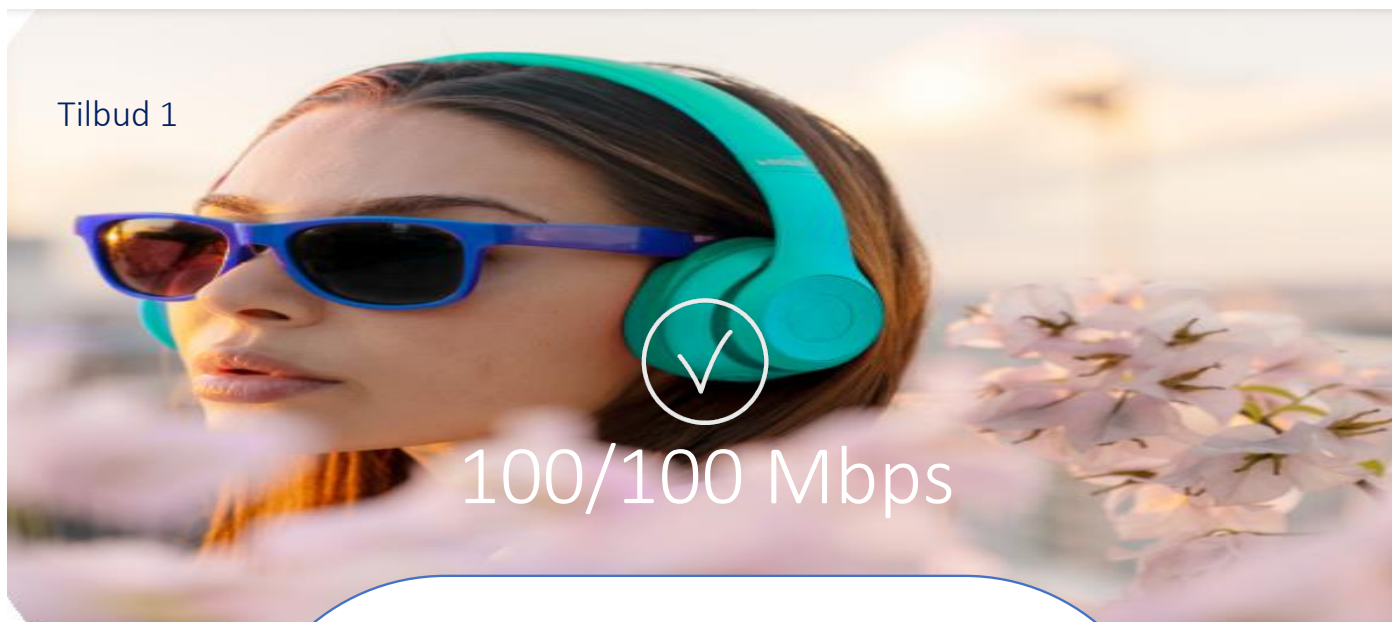
TV fra den leverandøren som
passer deg best.



Tilbudsfrist: - 31 .12.24. Oppstart: etter avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernetene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.

Tilbud 1



100/100 Mbps

100/100 mbps
kr 175 ,- pr måned pr boenhet via
felleskostnadene

Inkludert:

Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500 mbps 99,-

1000/1000 mbps 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV kollektivt fra Allente løper fra kr 299,-

Tilbud 2

1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 189,- pr mnd pr boenhet via
felleskostnadene

Inkludert:

Alt av nødvendig utstyr

Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV kollektivt fra Allente løper fra kr 299,-



Full dekning i hele boligen

Home_WiFi Premium gir deg trådløst nett
med full fart og god dekning overalt hjemme.



WiFi Premium - Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.

Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-

Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosessen, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

Lavere kostnader er viktigere enn noen gang

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 7112 Selskapsnavn: INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991999205

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Scandic Hotell Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rushil fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Rushil fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Kristofer Olai Ravn Stavseng valgt

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

✓ Vedtatt.

7. Forslag fra Nina Gilberg: Borettslagets bod

1. BORETTSLAGETS BOD INNE I SYKKELBODEN

Det ser for meg ut som om at boden har totalt mangel på orden. Her er det et stort forbedringspotensial.

Slik det er i dag er det fullstendig kaos og alt ligger kastet inn på gulvet.

Boden tilhører borettslaget og der skal kun eiendeler som er innkjøpt av borettslagets midler være.

Jeg foreslår at man går til innkjøp av hyller og stativer til oppheng etc. slik at det blir et system i vår felles bod.

Det ønskes at henges opp en liste over innkjøpt utstyr slik at man kan ha oversikt over borettslagets eiendeler.- Ved utlån til bruk for borettslagets beboere må det lages en liste for kvittering for utlån som styret må ha ansvar for.

Styrets innstilling

Det er riktig at boden tilhører borettslaget, den er for bruk av styret og vaktmester.

Dessverre hoper deg seg opp med søppel som blir gjensatt i fellesarealer. Dette blir lagret i boden frem til dugnad og kontainer, eller til det er samlet opp nok til å kjøre det til gjenbruksstasjon.

Utstyret som er der, er stort sett beregnet for bruk på dugnad. Det består stort sett av lukeutstyr, utstyr for vindusvask, koster mm. Vi har også en støvsuger, høytrykksspyler og vinkelsliper.

Utstyret som er der er i utgangspunktet ikke for utlån til beboere, men for de som har spurt har vi alltid funnet en løsning.

Forslag til vedtak:

Styret tar det i betraktning

✓ Vedtatt.

8. Forslag fra Nina Gilberg: Brannvarsling/HMS

I dag 07.03.25 ble det varslet med service på brannalarmanlegg på Vibbo, varselet ble sendt 20 minutter før alarm kl. 10.00!

Jeg undrer meg på hva som er hensikten med en slik varsling? Jeg var oppmerksom på at det skulle varsles ca kl. 10.00 i dag, men jeg hørte ingenting. Hvilken trygghet er det med dette systemet ettersom ingen hører denne varslingen i leilighetene?

Det savnes en årlig brannøvelse i borettslaget.

Gjennomgår styret i fellesskap den årlige HMS-modulen i styrerommet?

Styrets innstilling

Vi varsler om service på brannalarmanlegget slik at de som hører alarmen ikke skal tro det er brann, og eventuelt varsle brannvesenet.

Vedrørende brannklokker har det bare vært krav om varsling i områder der det er installert branndeteksjon. Dette omfatter ikke leiligheter.

Det er styreleder som har det overordnede ansvaret for HMS i borettslaget, eventuelle avvik blir selvfølgelig diskutert i styret.

Når det gjelder HMS-modulen for brann, er kontroll av utstyr satt bort til Norsk Brannvern. De har årlig sjekk av røykvarslere og slokkeutstyr i leilighetene. Alle blir også informert vedrørende funksjon på slokkeutstyr. I tillegg har Schneider årlig service på brannalarmanlegget.

Det er ikke vanlig å skulle gjennomføre brannøvelse i et borettslag, og vi anser ikke en dette som nødvendig.

Forslag til vedtak:

Det ønskes gjennomført en årlig brannøvelse i borettslaget. BENKEFORSLAG: Styret oppfordres til å ha en "egen dag" for brannøvelse, der de informere hvordan man kan evakueres på vibbo.



Vedtatt. Benkeforslaget ble godkjent

9. Forslag fra Nina Gilberg: Varselbrev årsmøte

1. VARSLING AV ÅRSMØTE MED FRIST TIL INNMELDING AV SAKER

Det vises til utsendt epost den 28.02.25 om varsling av årsmøte og frist for innmelding av saker.

Da jeg har oppdaget at ikke alle beboere har mottatt denne eposten, foreslår jeg at utsendelse av denne i tillegg til epost sendes via Vibbo-portalen.

Styrets innstilling

Styret har ikke fått noen tilbakemelding fra noen beboere om at de ikke er blitt varslet. De må i så fall melde fra om dette til oss eller OBOS. Varsling av årsmøtet skjer i henhold til gjeldende regler for dette. OBOS kan redegjøre videre for dette på årsmøte.

Forslag til vedtak:

OBOS informerer om det på møtet



Vedtatt.

10. Forslag fra Monika Litwin: Ventilasjon

- Sjekke ventilasjon, der hvor vifter er plassert ved korridor, mellom baderom og soverom, ikke på kjøkken.

Det blåser inn dårlig lukt inn i leilighet.

Styrets innstilling

Det er ingen vifter som blåser luft inn i leilighetene. Alle ventilasjonskanaler og vifter på tak blir rensset hvert 5. år.

Kjøkkenventilator

Alle leiligheter er utstyrt med en ventilasjonshette på kjøkken. Hetten har en innstilling på avtrekks-styrke fra 1-3 hvorav 3 trekker mest luft (noen kan ha en nyere modell som har mer automatikk, men det går vi ikke inn på her). Hver leilighet har hvert sitt rør som går opp til taket hvor viften som trekker luft UT av leiligheten sitter øverst. Alle leiligheter har også ventiler som er koblet til samme rør på 1 eller 2 bad sammen med kjøkkenavtrekket. Setter man kjøkkenventilator på maks (3) og skyver den inn, vil ventilatoren trekke mesteparten av luften fra bad(ene). Dette er veldig praktisk hvis man ikke vil ha dugg på speilene etter at man har dusjet. Derimot trekker man den gjerne ut fra veggene når man lager mat for å få mesteparten av trekket over ovnen istedenfor fra badene.

Da ventilatorene her ikke bråker i leilighetene fordi viften sitter på taket, bør man være oppmerksom på å skru denne ned på 1 etter at man er ferdig å lage mat eller dusje. Ellers kan man over tid oppleve et voldsomt trekk i leiligheten, noe som kan være ubehagelig på vinteren når kald luft sniker seg ned fra friskluftventilene langs gulvet (kald luft synker, og varm luft stiger).

Friskluftventilene

Alle leiligheter har også ventiler ut i friskluft som ikke er koblet til dette avtrekket. Disse kan stenges eller åpnes og har innbyggede vaskbare filtre. Vi kaller disse friskluftventiler videre.

Da kjøkkenventilator alltid vil være på i en eller annen hastighet (1-3) og dermed trekker luft ut av leiligheten, vil denne lage et negativt lufttrykk i leiligheten. Dette negative trykket vil trekke luft fra utsiden av leiligheten inn gjennom friskluftventilene, og på den måten lage et minimum av tilsig av friskluft og forsyne oss med nok oksygen selv om alle vinduene er igjen. Denne utskiftningen av luft vil man kjenne ganske bra på vinteren da luften som suger inn av ventilene kan være kald.

Stenger man en eller flere av disse friskluftventilene (anbefales normalt ikke), vil undertrykket i leiligheten trekke luft fra alle andre steder det er lettest å trekke luft fra (f.eks. fra sprekker i vegger rundt skyvedører for dem som har det). Noen vil da oppleve at man får inn matlukt og andre lukter fra de andre leilighetene i større grad fordi undertrykket må hente luft fra et eller annet sted for å utligne undertrykket som oppstår.

Stenger man alle ventilene, kan man også risikere å ikke få bra nok tilsig av oksygen og få plager som hodepine eller trøtthet. Så vær varsom med dette over lengre tid.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Forslag fra Monika Litwin: Sykkelparkering

- Utvide innendørs sykkelparkering. Sykkelpod som vi allerede har, garanterer ikke nok plass til alle sykler i vår/sommerperioden.

Vi kan for eksempel bygge en Sykkelpod til der hvor grillplass er, ved siden av lekeplass, om det ikke finnes en annen løsning.

Styrets innstilling

Det er dessverre ikke plass til alle sykler i sykkelboden, det er nok ikke mulig å skulle sette opp en ny sykkelbod ved grillplassen, det vil sperre all mulighet for å kunne komme inn til lekeplass med kjøretøy.

Det vil ryddes opp i sykkelboden ved dugnad, dette kan frigjøre plass der inne.

Forslag til vedtak:

Bygge sykkelbod BENKEFORSLAG: Styret undersøker dette og utreder mtp pris, bellighetenhet.

✓ Vedtatt.

12. Forslag fra styret: Vedtekter garasje

To av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre.

Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass.

Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne.

Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste

Forslag til vedtak:

Godkjenne vedtektsforslag. BENKEFORSLAG: Det utredes juridisk og blir tatt opp til avstemning ved nytt møte.

✓ Vedtatt. Benkeforslaget ble godkjent

13. Forslag fra Styret: TV/Internett

Dagens avtale med Telia går ut i oktober. Vi har fått inn nytt tilbud tilbud fra Telia samt et tilbud på fiber fra Global Connect.

Se vedlegg fra Telia og Global Connect.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Telia

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Global Connect

✗ Ikke vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

Fra Valgkomiteen:

Valgkomiteen har nå avsluttet arbeidet med å innhente frivillige interesserte i styreverv.

Det ble sendt ut en forespørsel til samtlige beboere i Innspurten 4A/B via lapper i postkasse som ikke fremmet noe interesse.

Vi har allikevel klart å hente noen interesserte blant de som allerede innehar verv.

Astrid har hørt direkte med styreleder Marius som har ytret en mulighet for å stille til nye år dersom ikke annen interesse fremmes.

Styremedlem Rune har gitt beskjed at han kan stille til nytt styremedlemsverv.

Varamedlemmer Heidi Hygen Skoghei og Alf Robin Gundersen Minothi har sagt de kan ta på seg både styremedlemsverv og nytt varamedlemsverv.

Dersom det skulle være behov for flere styremedlemsverv melder jeg, Per Christian Lappen interesse for styremedlemsverv eller varamedlemsverv. Astrid Riise i valgkomite stiller også opp som varamedlem om det er behov.

mvh

Per Christian Lappen, Valgkomite

Astrid Riise, Valgkomite

Kandidatene velges i møtet

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Marius Flugeim

Følgende stilte til valg:

Ole Marius Flugeim

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mads Birkeland

Følgende stilte til valg:

Mads Birkeland

Rune Goksør

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Alf Robin Gundersen Minothi

Per Christian Lappen

Følgende stilte til valg:

Alf Robin Gundersen Minothi

Per Christian Lappen

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Perikil Krummen Taks



Vedtekter for Innspurten 4 Borettslag Org. Nr. 991999205.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.mai 2015.

(Sist endret på generalforsamlingen 4. juni 2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Innspurten 4 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendomsboret og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor og organisering

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslagets 88 boliger er i felleskap seksjonert i en samleseksjon bolig, og er en del av Innspurten 4 Eierseksjonssameiet. Sameiet består av 1 samleseksjon bolig som utgjør alle leilighetene, 1 seksjon garasje som tilhører borettslaget og 1 næringsseksjon som utgjør garasje.

(3) Sameiet er regulert gjennom eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr. 31 og av egne vedtekter, og regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. Den andre seksjonseieren vil forholde seg kun til disse særskilte sameiervedtektene. Andelseierne og borettslaget står gjensidig forpliktet overfor hverandre iht. disse vedtektene og borettslagsloven av juni 2003 nr. 39, på samme måte som borettslaget og sameiet igjen står forpliktet overfor hverandre iht. sameiervedtektene for Innspurten 4 Eierseksjonssameiet og eierseksjonsloven.

(4) På Sameiermøtet i Innspurten 4 Eierseksjonssameiet har sameierne stemmerett i henhold til forholdsmessig andel i sameierbrøken. I henhold til seksjoneringsbegjæring og tinglyst for eiendommen er eierbrøken for seksjon nr. 1 (U1 garasje tilhørende borettslaget) 1200/9581 og for seksjon nr. 2 (U2 næringsseksjon garasje) 1010/9581 og seksjon 3 (samleseksjon bolig) 7371/9581.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) 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 gift.

(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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor 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-antennar, 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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, utskifting av defekt takvifte, viftesikringsskap 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 karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlåssluk og fram til borettslagets felleshovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal som sameier i Innspurten 4 eierseksjonssameiet holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt boligsameiets felles ansvar. Den nærmere ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonene fremgår av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier, herunder borettslaget, skal holde bruksenhetene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og fordelingen av ansvaret reguleres nærmere av sameiets vedtekter.

(3) Borettslaget skal som sameier i Innspurten 4 eierseksjonssameiet for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdsplikt.

(4) For felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget i forhold til andelseierne ha vedlikeholdsansvaret. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte 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 513 og -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.

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av garasjeanlegget skal fordeles med en lik andel pr. plass mellom andelseierne som har bruksrett,

(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 en 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,

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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,
- 4) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Innspurten 4 boligsameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. 8-3 (2) under.

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, salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 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 forretningsfører.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt -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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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 -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.

Vedtekter for garasje:

1-1 Formål

Garasjeanlegget er en egen seksjon i Eierseksjonssameiet Innspurten 4, og er forbeholdt Innspurten 4 Borettslag

2-1 Bruk av garasjen

- (1) Garasjeplasser tilhører de enkelte leilighetene og kan brukes av eierne eller leietakerne av den tilknyttede leiligheten samt andre beboere og gjester innenfor Innspurten 4 Borettslag.
- (2) Garasjeplassen skal alltid være tilknyttet en leilighet. Dersom leiligheten og garasjeplassen blir solgt separat, må garasjeplassen være solgt innen overtagelsesdato. Hvis ikke, vil den følge leiligheten.

3-1 Utleie av garasjeplass

- (1) Eieren av en garasjeplass kan leie ut garasjeplassen til andre beboere innenfor borettslaget. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplasser til personer utenfor borettslaget.

4-1 Vedlikehold og ansvar

- (1) Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene i garasjeanlegget til oppbevaring. Dette gjelder også dekk, unntaket er skibokser.
- (2) Beboere er ansvarlige for å holde sine parkeringsplasser ryddige.
- (3) Det er installert infrastruktur for el-bil ladere i garasjeanlegget, borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av infrastrukturen, men hver enkelt har ansvar for egen lader.

5-1 El-bil ladeanlegg

- (1) Det er lagt til rette for at alle kan installere el-bil lader på sin garasjeplass. Det må installeres lader av typen Zaptec Pro. Eiere står fritt til å velge egen leverandør, men styret må varsles for å kunne legge til laderen på anlegget.

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

(Styrevedtak 5. juli 2019)

1 Formål og omfang

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av andelene i borettslaget trivsel, bidra til å skape et godt og regulere forhold som kan være til sjanse for andre.

Beboerne og andelsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseier er ansvarlig at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/andelsbrukere, og at reglene blir gjort kjente for andre som gis adgang til leiligheten.

For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere, svarer andelseier som om overtredelsen var hans egen.

2 Aktiviteter og støynivå

Leiligheten og balkongen/terrassen må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07(kl. 24-08 natt til lørdag og søndag).

Skal man ha fest/selskap som kan være til sjanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt varsles på forhånd. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget etter kl. 23(kl. 24-08 natt til lørdag og søndag). Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging og lignende, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

hverdager klokken 0700 – 2000

helg og helligdager klokken 1000 – 1800

Det er ikke tillatt å borre i tak/vegger på søndager eller andre helligdager.

3 Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

At ventilasjonen fungerer som den skal for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å ha kjøkkenhette med tilhørende avtrekksvifte m/motor på taket som fungerer. Styret vil pålegge beboere som har defekt kjøkkenhette eller avtrekksvifte m/motor på taket om å skifte. Det er beboer selv som dekker kostnaden til kjøkkenhette og avtrekksvifte m/motor på taket.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

At boligen er utstyrt med godkjent røykvarsler og brannslange/brannslukningsapparat.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker, skjeggkre eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At balkongen og terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne ugress, snø og is fra den.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe el.

Alle ytre endringer og monteringer av husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret.

Alle markiser skal være enhetlige og kan bestilles hos Norgesmarkiser Amico AS, duk fargenummer 6512.

Borettslaget er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne på balkongene eller vegg er ikke tillatt. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å montere parabolantenner.

4 Fellesarealer

Fellessarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe personlig stående i fellessarealene. Sykler og barnevogner kan settes i sykkelrommet.

Det er strengt forbudt å røyke i fellessarealene. Dette gjelder også bodrommene og garasjeanlegget.

Inngangsdørene til bygget skal alltid holdes låst. Hver enkelt beboer skal påse at uvedkommende ikke slippes inn i bygget når en selv går inn/ut. Gangdør til sykkelrom holdes alltid låst.

Det er ikke tillatt og lagre gjenstander utenfor egen bod eller i bodrommet. Søppel skal ikke settes i igjen her og rommet skal heller ikke brukes til oppbevaring av eksempel sykkel eller barnevogner. Gjensatte gjenstander kan fjernes og kastes for eiers regning uten forvarsel.

Alle brukere av bodrommet må rydde og tørke opp selvforskyldt søl, da vask av rommet må bestilles og betales i tillegg til vanlig fellesvask.

Søppel skal sorteres i henhold til regler, og skal ikke settes i gangene eller svalgangen i 6. etg. i påvente av å bli båret ut.

Søppel som ikke kan kastes i avfallsbeholderen skal ikke gjensettes ved avfallsbeholderen men kan levers gratis til gjenvinning på Haraldrud Gjenbruksstasjon eller Grønmo Gjenbruksstasjon. Alternativt oppbevares av den enkelte beboer og kastes ved dugnaden vår og høst i innleid container.

Spesialavfall som maling, olje terpentin etc skal leveres på gjenbruksstasjoner.

Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og borettslaget utemøbler i orden.

Det er ikke tillatt til å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen.

Punkt 2 gjelder også takterrassen.

Det er strengt forbudt å bevege seg på taket utenfor takterrassen. Slik ferdsel kan være skadelig for taktekket og kan føre til forkorting av garantien på taket.

5 Parkering og Garasjen

Parkering foran oppgangene er ikke tillatt. Kun korte stopp for av/pålessing kan tillates. Dette for fri passasje for utrykningskjøretøy.

Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene i garasjeanlegget til oppbevaring. Dette gjelder også dekk, unntaket er skibokser.

6 Terrassen/balkonger

Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt på balkonger/takterrasser. Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill.

Terrassene/balkongene skal ikke brukes som ekstra bodrom.

Oppbevaring av gass skal skje på betryggende måte og i henhold til gjeldende forskrifter.

Tepper, matter eller lignende skal ikke ristes fra balkongene/terrassene. Det skal heller ikke henges/luftes klær, tepper, dyner etc over rekkverkene.

7 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Alle hunder skal registreres og utdelt skjema skal fylles ut og returneres til styret.

1. Hunder skal føres i bånd innfor borettslagets eiendom.
2. Hunder skal holdes borte fra lekeplassene.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Hvis det oppstår konflikter angående dyrehold, bør styret informeres. Oppnås ikke enighet på annen måte, fatter styret en beslutning som partene plikter å etterkomme.

8 Postkasser og inngangspartier

Postkassene skal ha enhetlig merking. Dette er andelseiers ansvar. Postkasse skilt skal passe i lommen på postkassedøra. Husk å benytte første linje til leilighetsnummer.

Reklame skal ikke kastes på gulvet i inngangspartiene eller legges oppe på postkassene.

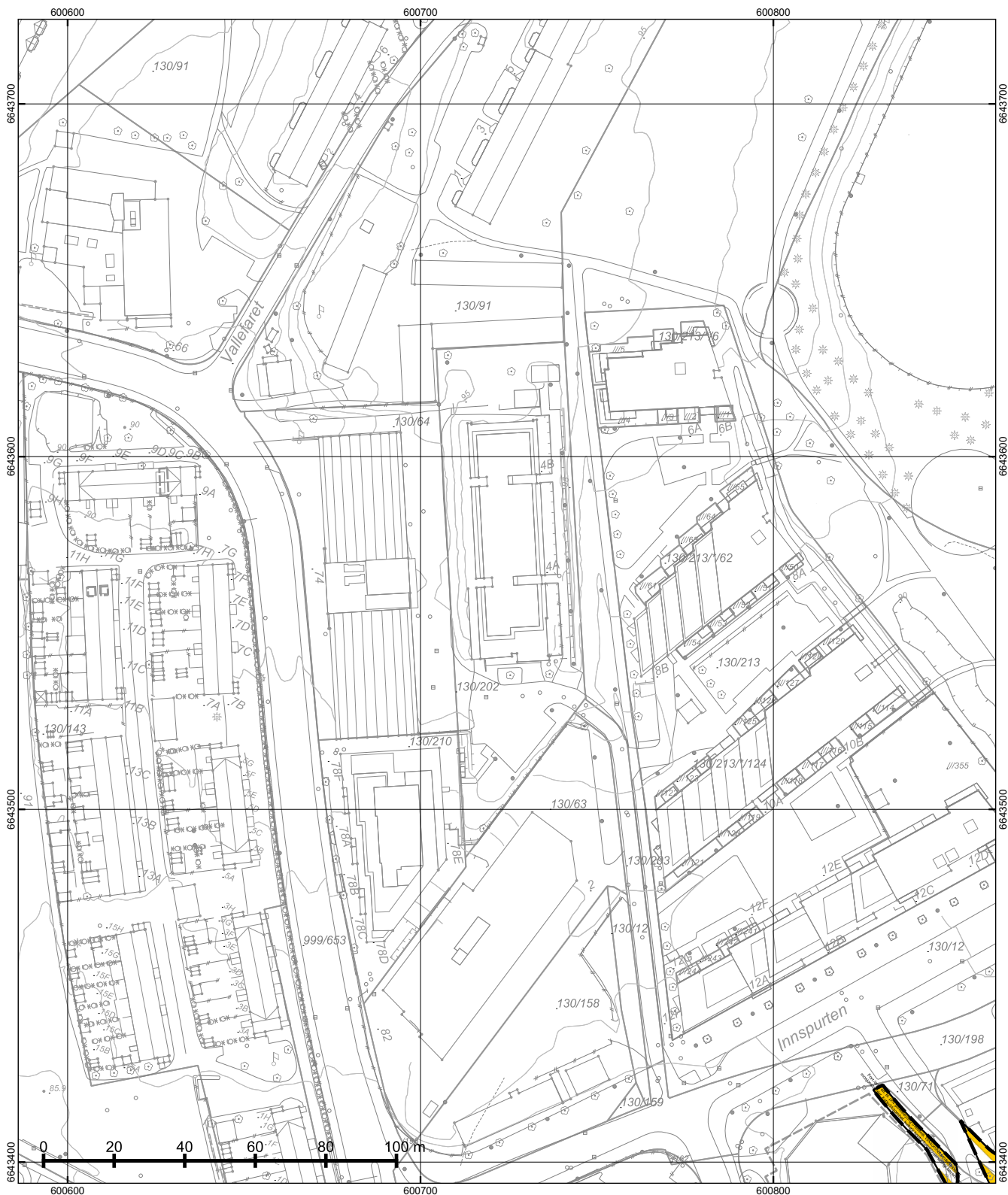
9 Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig eller via e-post. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styrets e-postadresse er: innspurten4@styrerommet.net

10 Overtredelse av husordensreglene

Gjentatte brudd på husordensreglene er å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelse ovenfor borettslaget.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 17.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



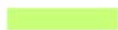
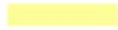
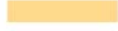
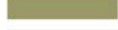
Reguleringskart
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331807/ 86519368	Deres ref.: 14197/ FAKI@MSAKTV
Adresse: INNSPURTEN 4B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/202	

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	141 - Forr./kontor/offentlig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2014 - Gatetun
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2080 - Parkering
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
	3001 - Grønnstruktur
	3040 - Friområde
	3050 - Park

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

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

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

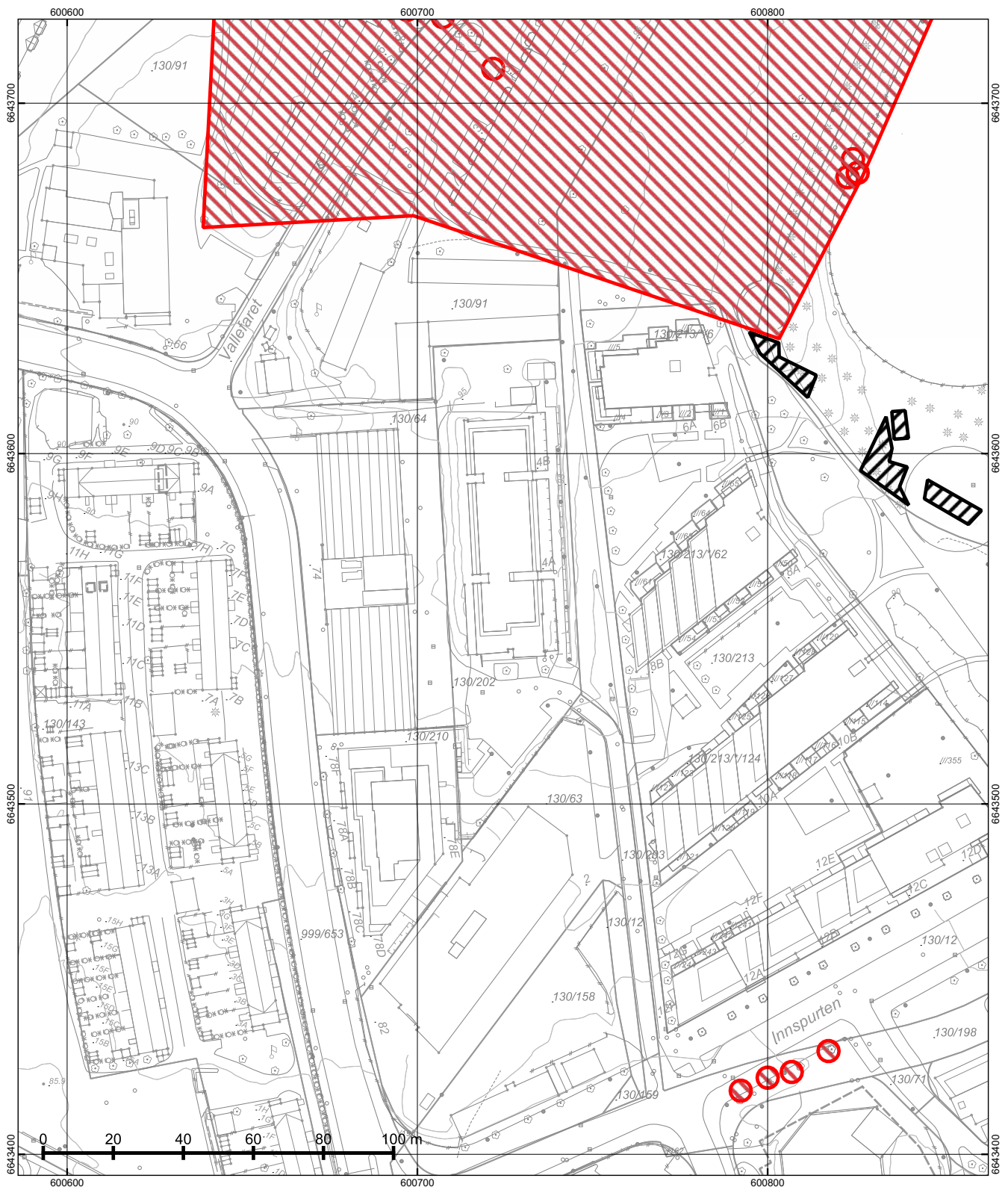
- - - - - RpRegulertHøyde

————— Grense for bebyggelse
 - - - - - Byggegrense
 - - - - - Byggegrense
 - - - - - Byggelinje
 ————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oсло Dato: 17.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 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. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 331807/ 86519368</td><td>Deres ref.: 14197/ FAKI@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: INNSPURTEN 4B</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 130/202</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 331807/ 86519368	Deres ref.: 14197/ FAKI@MSAKTV	Adresse: INNSPURTEN 4B	Kommentar:	Gnr/Bnr: 130/202		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.
PlottID/Best.nr: 331807/ 86519368	Deres ref.: 14197/ FAKI@MSAKTV							
Adresse: INNSPURTEN 4B	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 130/202								



Oslo

Dato: 17.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331807/86519368

Deres ref.: 14197/ FAKI@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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Innspurten 4B
0663 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fabian Kinga

Telefon: 977 64 164
E-post: fabian.kinga@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre