

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 171 479,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 5 681 275,-
Felleskostn.: Kr 5 515,-
Selger: Jonas Johnsen
Hildershavn
Ann Britt Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 57/60 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 90
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1002260054

Ditt nye hjem?

Velkommen til Nittedalgata 3!

Lys og delikat 2-roms på populære Kampen. Leiligheten er en høy 1. etasje/2. etasje med funksjonell planløsning og god romfølelse, lune farger og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her får du en luftig stue med god plass til spisegruppe og sofakrok, et praktisk kjøkken med smarte oppbevaringsløsninger, samt et stort soverom og et moderne bad. På sommerstid fungerer den solrike balkongen som en forlengelse av leiligheten.

Høydepunkter:

- Stor sydvendt balkong på 8 kvm
- Takterrasse med panoramautsikt
- Gjennomgående og god planløsning
- Kort vei til t-bane, buss og tog
- Kort vei til grøntområder

Kampen er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteingårder med store, grønne lunger imellom.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	37
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	86
Budskjema	160























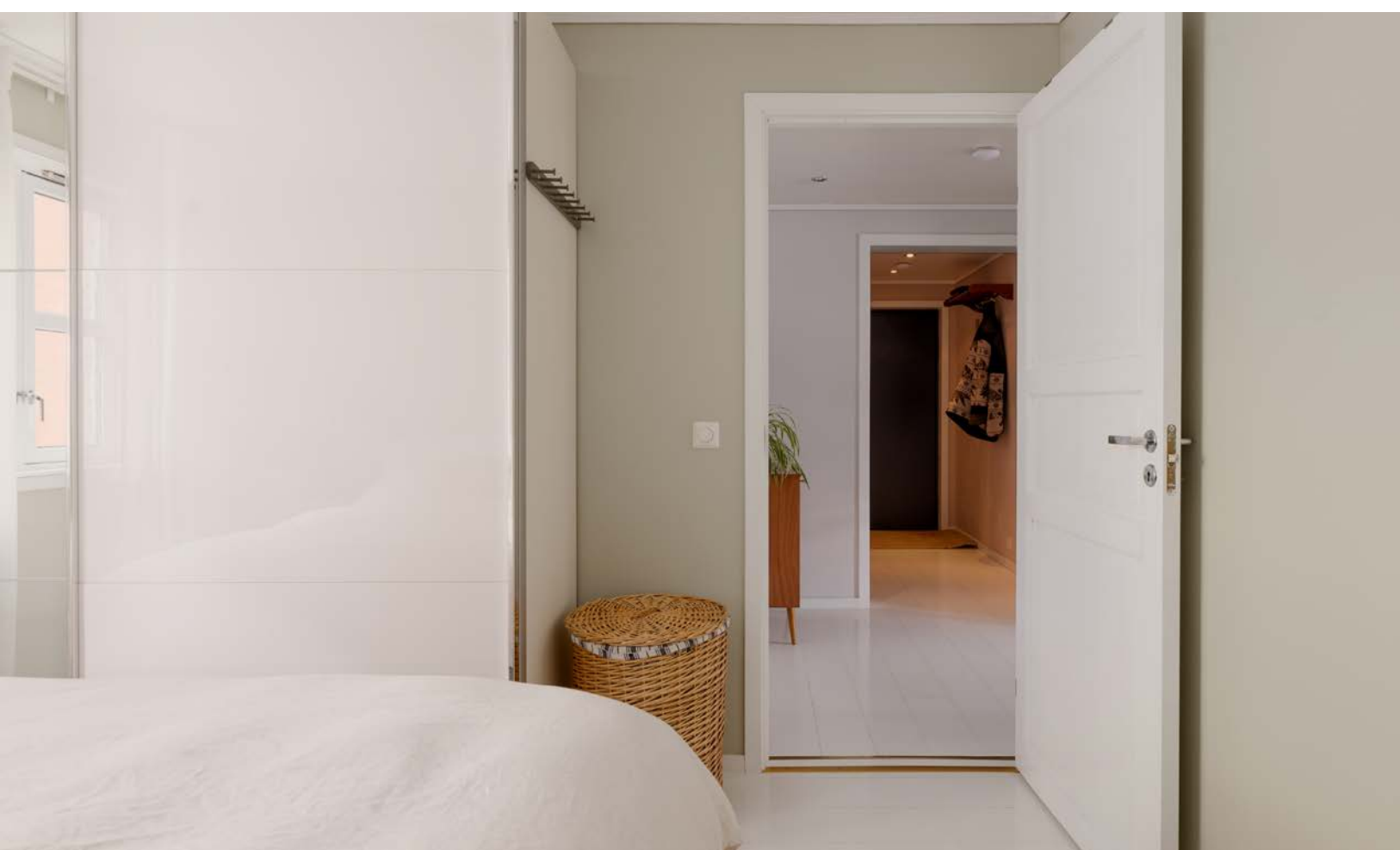






























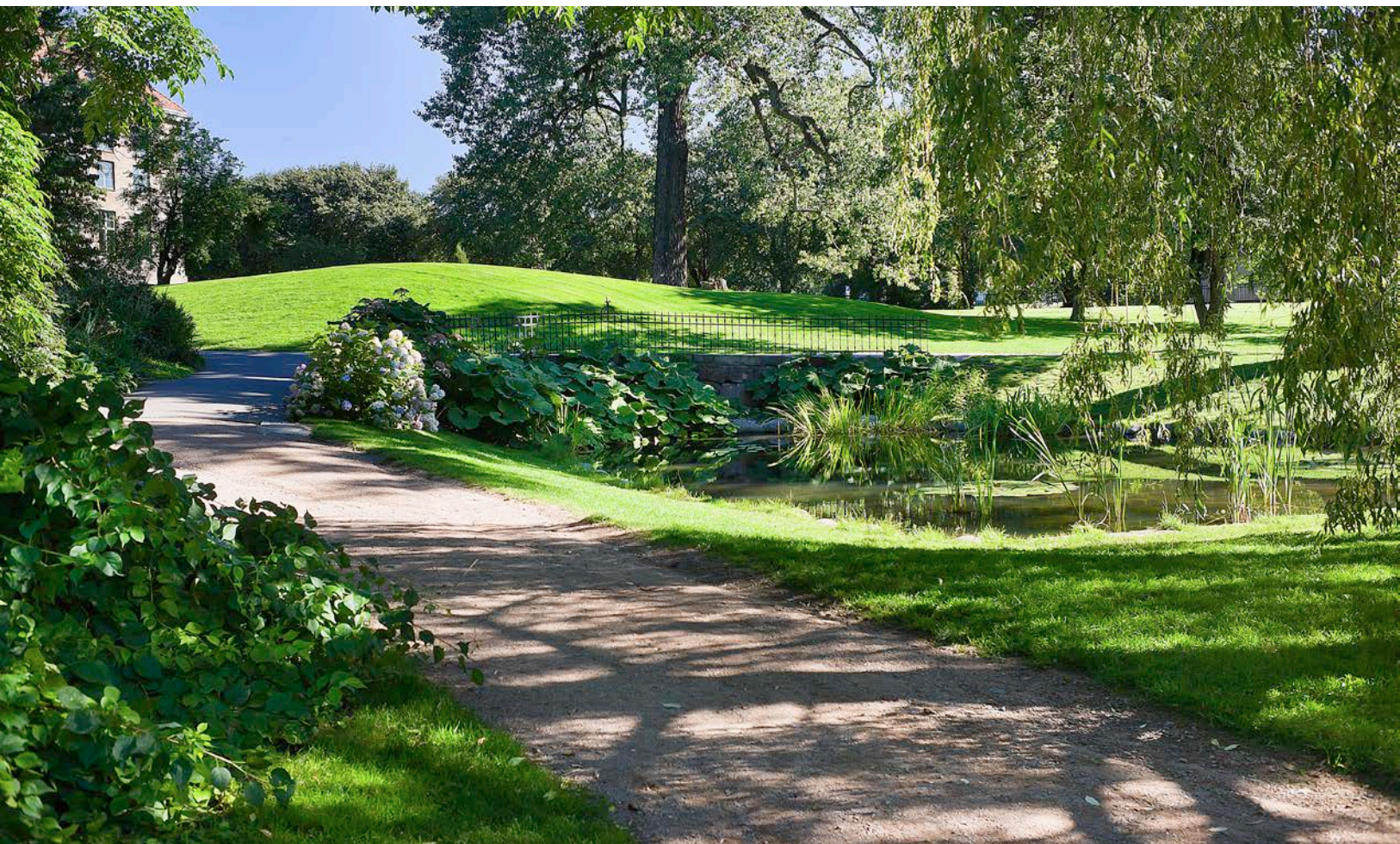














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Bod.

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Stue/kjøkken, entré, bad, garderobe/omklingsrom, gang, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,38 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling.

Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten.

Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene.

Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.

For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten.

Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Kampen er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro rett borti gata. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst, så finner du Kampen kaffe & bar noen hundre meter ned i Bøgata som serverer deg førsteklasses espresso.

Med Øya-festivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

For den treningsglade, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) i nærheten. Videre er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård. Siden starten har bondegården på Kampen huset små og store dyr, tatt i mot over 200 000 barn og voksne og vært et sted der bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kampen kunstbarnehage (1-6 år) - 4 min gange

Ullensakergata barnehage (0-5 år) - 5 min gange

Kampen barnehage (0-5 år) - 5 min gange

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) - 4 min gange

Tøyen skole (1-7 kl.) - 7 min gange

Vahl skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Jordal skole (8-10 kl.) - 11 min gange

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 16 min gange

Etterstad videregående skole (videregående skole) - 17 min gange

Sport og trening

Kampen park - 3 min gange

Ballspill

0.2 km

Kampen skole - 5 min gange

Aktivitetshall

0.4 km

Fresh Fitness Ensjø - 8 min gange

SATS Kampen - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Vinduer: Leiligheten har malte trevinduer fra 1991 med 2-lags isolerglass.

- Entrédør/leilighetsdør: Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

- Balkongdør: Malt balkongdør i tre fra 1991 utført med 2-lags isolerglass.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvendt balkong på 8 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

TG2

Vinduer

Vinduene bærer preg av utvendig værslitasje med oppsprekninger i trevirket. Vinduene på badet og soverommet subber litt i karmene, men ikke slik at de ikke enkelt kan åpnes og lukkes.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider slik som justering av karmen og overflatebehandling (maling) av vinduene.

Balkongdør

Terrassedøren bærer preg av elde. Tetningspakningene er stive og har delvis mistet sin funksjon slik at det oppleves noe kuldefall/trekk mellom karm og dør. Ellers subber dørbladet i karmen.

Konsekvens/tiltak: Døren har behov for vedlikeholdsarbeider med justering av karmen, bytte av tetningspakninger samt overflatebehandling (maling).

Etasjeskille/gulv mot grunn

Stue/kjøkken: Det er målt en høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Soverom: stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Dusjen er plassert nære døråpningen inn til badet. Mellom dusjen og døråpningen er det laget et skille med en dusjdør i glass, men døråpningen er allikevel utsatt for vannsprut som kommer under dusjdøren.

Konsekvens/tiltak: For å unngå unødig vannbelastning på dør og listverk kan det til fordel monteres større "subbelister" i bunn av dusjdørene. Bruken av dusjen må allikevel være med oppmerksomhet for å unngå unødig skade. Sørg for å tørk opp vann etter bruk.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er fall til sluk, dog er fallet noe svakt enkelte steder. Høydeforskjellen mellom topp flis (brutt membran) ved baderomsdøren og topp slukrist er 15 mm, mens

minimumskravet i byggt teknisk forskrift er 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke nødvendig med tiltak, dog er det viktig med oppmerksom bruk slik som også beskrevet under "overflater gulv".

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannrørene.

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

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrørene.

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

TGIU

Overflater

Innvendige gulv i leiligheten er belagt med malt pasrkett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Varmtvannstank

Eier informerer om at leiligheten for tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker. Eier har ikke fysisk tilgang til disse tankene og disse er derfor ikke inspisert.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers vegghengte panelovner.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

2. Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak:

1. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

2. Årsaken til at rekkverkshøyden på balkongen er for lav er på grunn av at gulvet på balkongen er belagt med terrassebord i trevirke som bygger opp de cm. som mangler på rekkverkshøyden. Ved å fjerne terrassebordene på gulvet vil forskriftskravet ivaretas. Årsaken til det gitte høydekravet i byggteknisk forskrift er pga. fallfare, og vær derfor klar over denne risikoen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Knut Guttorm AS, 2007

Beskrivelse: I følge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badene pusset opp for hele borettslaget dette året.

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

Ja

Firmanavn: Fokus Bygg, 2016 og 2018

Beskrivelse: I følge forrige eiers egenerklæring stod det at det var en lekkasje ned i P-kjeller som ble utbedret i 2014. Lekkasje på sørvendte fasader ble utbedret av Fokus Bygg i 2016 og 2018. Av nyere ting er det en pågående sak for å utbedre sprekker i maling som følge av tidligere lekkasjeskader i vår leilighet. Det er styrets ansvar å utbedre skadene ettersom lekkasjen var fra utvendig fasade. Det er planlagt ferdig utbedret før overtagelse av leiligheten til neste eiere.

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

Ja

Firmanavn: Spikern Bygg, 2024

Beskrivelse: De sjekket fukt, byttet gips mm før de remset, sparket, slipet og malte. Dessverre ble ikke alle mangler rettet opp og derfor fortsatt pågående sak med styret.

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

Ja

Firmanavn: Kanalrens AS, 2021

Beskrivelse: Det har vært noe mangelfull ventilasjon som ble utbedret av Kanalrens som både gjennomførte inspeksjon av alle andeler og installerte nye pumper.

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

Ja

Firmanavn: Kanalrens AS, 2021

Beskrivelse: Inspeksjon alle andeler og tok bort alle ulovlige tilkoblinger. Installerte nye vifter for hele borettslaget i regi av styret.

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

Ja

Firmanavn: Finner ikke frem, 2019

Beskrivelse: Kabler inne i lettvegg ble flyttet i forbindelse med omgjørelse av planløsning. Husker ikke navnet på den som utførte arbeidet.

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

Ja

Firmanavn: Kampen Installasjon AS, 2023

Beskrivelse: Byttet til jorda stikkontakt etter avdekket mangel ved elinspeksjon.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Stue/kjøkken, entré, bad, garderobe/omklingsrom, gang og soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 3 kvm: Bod

Boligen disponerer ekstern bod som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, og det er en nisje til kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter. Det er i tillegg en avtrekksventil i rommet som er koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har elektriske varmekabler i gulv. Hovedsluket er montert omtrent midt i baderomsgulvet, og det er montert et hjelpesluk i dusjsonen. Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Malt parkett.

Vegger: Malte betong- og gipsflater.

Himling: Malte betongdekker.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert i veggen på utsiden av badet. På kjøkkenet er vannrørene lagt opp som kobberrør med egne stoppekraner tilgjengelig fra skapet under oppvaskkummen.
- Avløpsrør: Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål fra byggeår.
- Ventilasjon: Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk i stue/kjøkken og på bad. Avtrekket styres av et sentralt ventilasjonsanlegg i bygget. Tilluft/friskluft tilføres leiligheten via spalter over vinduer.
- Varmtvannstank: Leiligheten får tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker.
- Elektrisk oppvarming: Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers vegghengte panelovner.

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.

- Hylle på vegg på motsatt side av badromsspeilet følger ikke med.
- Hattehylle i entré følger ikke med.
- Hyllene i mellomgang følger ikke med (Burde ikke måtte nevne denne kanskje, men det virket som dette var tenkt i bildeteksten)

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 565542

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler i gulvet på badet og vegghengte panelovner i øvrige rom.

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

171 479 (Andel av fellesgjeld)

5 671 479 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 681 275 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 690 175 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 692 975 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 318 218 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 272 871 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Innmelding i OBOS kr 500,-.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader er på kr 5 515,- og er fordelt slik:

- Lån nr: 9820751364; IN lån 2 - Akonto renter: 788,-
- Lån nr: 9820751364; IN lån 2 - Akonto avdrag: 618,-
- Kabel-tv/ Bredbånd: 357,-
- Felleskostnader: 3 752,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiet/ borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling på lånet. Dersom andel fellesgjeld nedbetales i sin helhet (kr 171 479,-), reduseres månedlige felleskostnader med kr 1 406,-. Nye felleskostnader vil da være kr 4 109,-, så fremt andre kostnader holdes uendret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 515

Andel Fellesgjeld

Kr 171 479

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.03.2026

Andel fellesformue

Kr 29 543

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nittedalgata 1-7 Borettslaget

Organisasjonsnummer

958333552

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget Nittedalgata 1-7 består av 43 andelsleiligheter.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/881>.

Borettslaget disponerer en felles takterasse som er tilgjengelig for alle beboere med fantastisk panoramautsikt over Oslo. Det er også utgang til takterassen fra en romslig

peisestue med kjøkkeninnredning som kan bookes av beboere til ulike tilstelninger.

Vedtatte saker:

- På generalforsamling i juni 2025 ble det vedtatt at styret skal gjennomføre et forprosjekt vedrørende fremtidig utskiftning av vinduer og balkongdører. Forprosjektet skal resultere i en detaljert plan med bindende pristilbud, tidsplan og finansieringsmodell som styret kan legge frem på et ekstraordinært årsmøte for endelig beslutning.

Pågående saker:

- styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6% fra 01.01.2026.
- Styret vedtok i mai 2024 å bestille vedlikeholdsplan fra OBOS-prosjekt. Styret har i første omgang valgt å prioritere forarbeid for utskifting av vinduer og balkongdører, noe som også er gjenspeilet i andelseiernes kommentarer til tilstandsrapporten. OBOS-prosjekt har disse punktene i deres forslag til tiltaksplan: Montering av trådbundet brannvarsling i leiligheter og fellesareal, pusse ned og overflatebehandle alle vinduer utvendig, reparasjon/utskifting av fasadeplater, utbedring av pusskader og overflatebehandling av grunnmurer og planlegging av et vindu-og balkongdørprosjekt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207513644, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12-03-2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 180

Saldo per 12-03-2026: kr 6591775.00

Andel av saldo: kr 171479.37

(siste termin 28-02-2041)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget og boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den

fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (263 922,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (403 677,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6% fra 01.01.2026.

På generalforsamling i juni 2025 ble det vedtatt at styret skal gjennomføre et forprosjekt vedrørende fremtidig utskiftning av vinduer og balkongdører.

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hunde- og kattehold er tillatt. Beboere med dyr har ansvar for at styret til enhver tid er orientert om dyreholdet. Antall dyr pr. leilighet bør begrenses oppad til to.

Det er båndtvang for hunder i borettslaget som ellers, og ekskrementer i og rundt borettslaget må fjernes umiddelbart.

Det er eierens ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for andre beboere, det være seg i form av lukt, støy eller annet. Eventuelle skader dyrene måtte påføre borettslagets eiendom skal i sin helhet dekkes av andelseier. Beboere som har dyr på besøk har samme ansvar.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Dugnad

Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, forventes det at alle som har anledning til å delta, bidrar i den grad de kan.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 90 i Oslo kommune. Andelsnr. 12 i Nittedalgata 1-7
Borettslaget med orgnr. 958333552

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/90:

25.05.1920 - Dokumentnr: 901714 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.07.1920 - Dokumentnr: 901715 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

31.07.1989 - Dokumentnr: 50628 - Erklæring/avtale

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER: FORTUNA MEK VERKSTED

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:299

17.07.1990 - Dokumentnr: 43536 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:462 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:462 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:462 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:462 Snr:4

Avtale hvor bnr. 462 gis rett til å kjøpe 4 garasjer i anlegget under jorden. Fl. best.

13.09.1991 - Dokumentnr: 47768 - Erklæring/avtale

Med rett for leier til evigvarende bruksrett så lenge

bygningen består til garasje nr. 50008n på d.e.

Leier betaler et engangsbeløp på kr. 50.000,- pr.garasje

Bruksretten kan fritt overdras og framleies, det skal da gis melding til utleier.

Diverse påtegning

Overdragelse av bruksrett til garasje nr 50008

Rettighetshaver Knut Øivind Haugen(261254)

02.04.1993 - Dokumentnr: 14509 - Rettighet

Rettighetshaver: Grov Kjell

Født: 26/08-1962

LEIEAVTALE

EVIGVARENDE BRUKSRETT TIL GARASJEPLASS FOR KR. 30.000,-.

ÅRLIG LEIE KR. 900,- SOM REG.

RETT TIL OVERDR./FREMLEIE.

02.04.1993 - Dokumentnr: 14516 - Rettighet

Rettighetshaver: Bevum Marianne

Født: 08/02-1958

LEIEAVTALE

EVIGVARENDE BRUKSRETT TIL GARASJEPLASS FOR KR. 30.000,-.

ÅRLIG LEIE KR. 900,- SOM REG.

RETT TIL FREMLEIE/OVERDRAGELSE

Transport av rettighet

Fra: Trogstad Kjell Arne

Født: 25/08-1940

Til: Bevum Marianne

Født: 08/02-1958

18.10.1993 - Dokumentnr: 50687 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Per Fredlund

Engangsbeløp: kr 50.000

Med flere bestemmelser

Diverse påtegning

Bruksretten er overdratt til:

Moviemakers Ltd

Diverse påtegning

Bruksretten er overdratt til : Arnljot Roaas f.240168

28.02.1882 - Dokumentnr: 900155 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

31.08.1989 - Dokumentnr: 58702 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:231 Bnr:299

31.08.1989 - Dokumentnr: 58702 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr.231 bnr.293, 295, 296, 297 og 299.

17.07.1990 - Dokumentnr: 43534 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:469 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:469 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:469 Snr:3

Div. best. vedr. byggearbeid av OBOS. Eiere av d.e. gir bnr.

90 rett til garasjeanlegg under bakken ,hvor bnr. 469

har rett til 3 garasjer

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1990 - Dokumentnr: 43535 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:468
Div. best. vedr. bygging av OBOS. Gnr. 90 gis rett til
garasjeanlegg under jorden på d.e. hvor bnr. 468 har rett
til å kjøpe 2 garasjer.

17.07.1990 - Dokumentnr: 43536 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:462 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:462 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:462 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:462 Snr:4
Div. best. vedr. bygging av OBOS, hvor d.e. gis rett til
4 garasjer i gar.anlegget under jorden.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg 2 boligblokk" i Nittedalsgt. 1-9/Bøgt. 26, datert
08.02.1995.

Det foreligger Ferdigattest for "fasadeendring" på Nittedalsgata 7, datert 01.08.1996.

Byggetegninger:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.1995.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-2255 (plan-ID S-2255), som er en endret reguleringsplan for
Oslo sentrum og indre sone. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger
datert 28.07.1977

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i
kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, innenfor
utviklingsområde Indre by.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø i henhold til
kommuneplanen.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter

4 500 Fotograf

5 000 Innhenting info

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

1 910 Sikkerhetstillelse

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleggsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. 2 stk visninger. inkl. Deretter 3850 pr. stk

6 875 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

16 200 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 112 171

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

16.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nittedalgata 3, 0654 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 90

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 14377-3445

Eiendomsverdi ref nr: HI1568

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



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



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Fasadene er forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertak er skråtakskonstruksjon (sal/valm) tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningssdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1991 med 2-lags isolerglass. Malt balkongdør i tre fra 1991 utført med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvendt balkong på 8 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv i leiligheten er belagt med malt parkett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2007. Badets hovedsluk er montert omtrent midt i baderomsgulvet. I dusjonen er det montert et hjelpesluk. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til begge slukene med slukenes klemringer for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, servantinnredning, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for oppvaskmaskin. Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen. Videre er det avtrekksventil i kjøkkenrommet (stue/kjøkken) som er koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert i veggen på utsiden av badet.

På kjøkkenet er vannrørene lagt opp som kobberrør med egne stoppekraner tilgjengelig fra skapet under oppvaskkummen. Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål fra byggeår.

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk i stue/kjøkken og på bad. Avtrekket styres av et sentralt ventilasjonsanlegg i bygget. Tilluft/friskluft tilføres leiligheten via spalter over vinduer. Eier informerer om at leiligheten for tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker.

Oppvarming via elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers vegghegte panelovner.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i garderoben/omklingsrommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

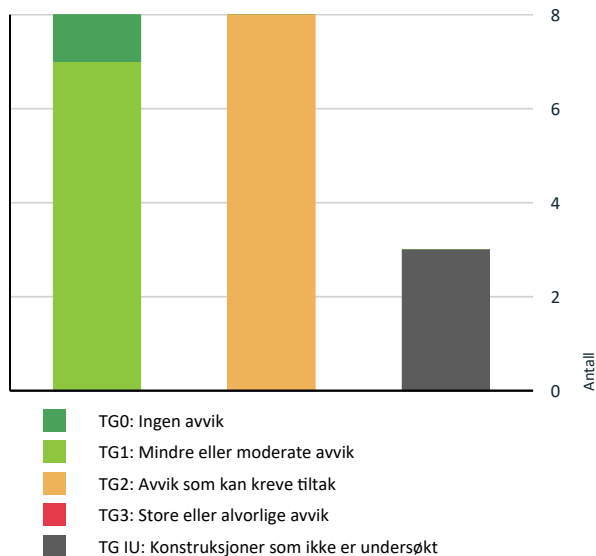
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1991

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 1991 med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av utvendig værslitasje med oppsprekninger i treverket

Vinduene på badet og soverommet subber litt i karmene, men ikke slik at de ikke enkelt kan åpnes og lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider slik som justering av karmen og overflatebehandling (maling) av vinduene.



TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre fra 1991 utført med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrassedøren bærer preg av elde. Tetningspakningene er stive og har delvis mistet sin funksjon slik at det oppleves noe kuldefall/trekk mellom karm og dør. Ellers subber dørbladet i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren har behov for vedlikeholdsarbeider med justering av karmen, bytte av tetningspakninger samt overflatebehandling (maling).

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 8 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk.



Ettersom balkongen er belagt med terrassebord av trevirke var det ikke mulig å vurdere fallforholdet eller tilstanden på dekket under terrassebordene.

INNVENDIG

1 TG IU Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv i leiligheten er belagt med malt parskett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Tilstandsrapport



Eiere informerer i egenerklæringsskjemaet at en pågående sak for å utbedre sprekker som følge av tidligere lekkasjeskader. Sprekkene vises i dette bildet og er konsentrert i dette området. Eier informerer også at det er styrets ansvar å utbedre skadene ettersom lekkasjen var fra utvendig fasade.

Undertegnede takstmann søkte etter fukt i dette området på befaringsdagen uten å påvise oppfuktede områder. Årsak til sprekken kan ikke bekreftes eller vurderes nærmere av undertegnede takstmann uten nærmere undersøkelser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stue/kjøkken: Det er målt en høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Soverom: stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt betongtak.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjen er plassert nære døråpningen inn til badet. Mellom dusjen og døråpningen er det laget et skille med en dusjdør i glass, men døråpningen er allikevel utsatt for vannsprut som kommer under dusjdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå unødig vannbelastning på dør og listverk kan det til fordel monteres større "subbelister" i bunn av dusjdørene. Bruken av dusjen må allikevel være med oppmerksomhet for å unngå unødig skade. Sørg for å tørk opp vann etter bruk.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall til sluk, dog er fallet noe svakt enkelte steder. Høydeforskjellen mellom topp flis (brutt membran) ved baderomsdøren og topp slukrist er 15 mm, mens minimumskravet i byggtetnisk forskrift er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, dog er det viktig med oppmerksom bruk slik som også beskrevet under "overflater gulv".

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets hovedsluk er montert omtrent midt i baderomsgulvet. I dusjonen er det montert et hjelpesluk. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til begge slukene med slukenes klemringer for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Tilstandsrapport



Hovedsluk



Hjelpesluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, servanttinnredning, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra gangen og inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen. Videre er det avtrekksventil i kjøkkenrommet (stue/kjøkken) som er koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert i veggen på utsiden av badet. På kjøkkenet er vannrørene lagt opp som kobberrør med egne stoppekraner tilgjengelig fra skapet under oppvaskkummen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Kursbetegnelse til rør-i-rør-systemet



Fordelerskapet til rør-i-rør-systemet til badet. Her finnes stoppekraner til badet.



Vannrør og stoppekraner til kjøkkenet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk i stue/kjøkken og på bad. Avtrekket styres av et sentralt ventilasjonsanlegg i bygget. Tilluft/friskluft tilføres leiligheten via spalter over vinduer.

! TG IJ Varmtvannstank

Beskrivelse

Eier informerer om at leiligheten for tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker. Eier har ikke fysisk tilgang til disse tankene og disse er derfor ikke inspisert.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

! TG IJ Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers vegghengte panelovner.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i garderoben/omklingsrommet.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring fra 2016:

Det foreligger ikke samsvarserklæring for varmefolie i gulv i kjøkken, montert i 2016 (ifølge tidligere salgsoppgave).

Samsvarserklæring fra 2019:

Kommentar fra selger: "Jeg finner ikke dokumentasjon på det elektriske arbeidet som ble utført i 2019 i forbindelse med kabler i lettvegger da vi gjorde om på planløsningen. Arbeidet ble utført av faglært, men jeg husker ikke/finner ikke ut hva firmaet het."

Samsvarserklæring fra 2023:

Utbedring av Elvia rapport 5301938.

Tilstandsrapport

Fjernet enkel stikk uten jord under vindu og montert dobbel stikk m/jord kjøkken.

Inntak og sikringsskap

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

Nei



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
1. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 2. Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggt tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

1. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
2. Årsaken til at rekkverkshøyden på balkongen er lav er på grunn av at gulvet på balkongen er belagt med terrassebord i trevirke som bygger opp de cm. som mangler på rekkverkshøyden. Ved å fjerne terrassebordene på gulvet vil forskriftskravet ivaretas. Årsaken til det gitte høydekravet i byggt teknisk forskrift er pga. fallfare, og vær derfor klar over denne risikoen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

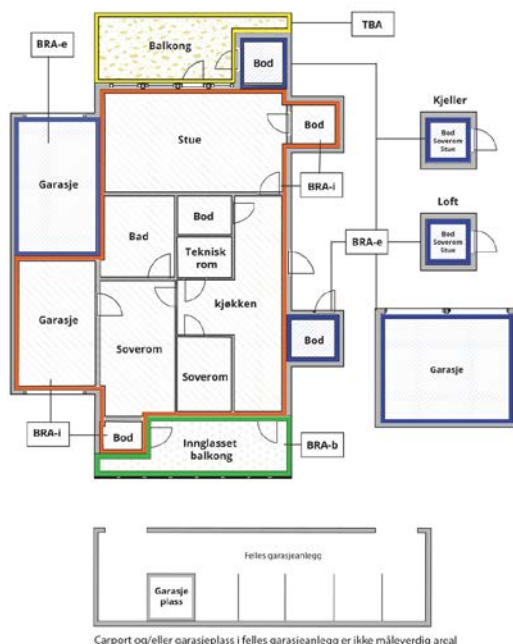
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	57			57	8
Kjeller		3		3	
SUM	57	3			8
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, garderobe/omklingsrom, gang, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,38 meter.

Aralet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Info fra selger:

"Det er foretatt el-tilsyn og påfølgende utskifting av ikke-jorda til jorda stikkontakt på kjøkken (oppretting av avvik fra tilsynet). Det er også blitt utbedret en liten fuktskade i malingen på kjøkkenet som Spikern Bygg gjorde i regi av styret i borettslaget."

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Jonas Johnsen Hildershavn	Kunde
	Ann Britt Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	90		0	1566 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nittedalgata 3

Hjemmelshaver

Borettslaget Nittedalgata 1-7

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
958333552			Pedersen Ann Britt, Hildershavn Jonas Johnsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 16.02.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ann Britt Pedersen

Jonas Johnsen Hildershavn

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nittedalgata 3

0654 OSLO

0301-231/90/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Murmester Knut Guttorm AS

Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badene pusset opp for hele borettslaget dette året.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I følge forrige eiers egenerklæring stod det at det var en lekkasje ned i P-kjeller som ble utbedret i 2014. Lekkasje på sørvendte fasader ble utbedret av Fokus Bygg i 2016 og 2018.

Av nyere ting er det en pågående sak for å utbedre sprekker i maling som følge av tidligere lekkasjeskader i vår leilighet. Det er styrets ansvar å utbedre skadene ettersom lekkasjen var fra utvendig fasade. Det er planlagt ferdig utbedret før overtagelse av leiligheten til neste eiere.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Spikern Bygg

Beskrivelse av arbeidet: De sjekket fukt, byttet gips mm før de remset, sparket, slipet og malte. Dessverre ble ikke alle mangler rettet opp og derfor fortsatt pågående sak med styret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært noe mangelfull ventilasjon som ble utbedret av Kanalrens som både gjennomførte inspeksjon av alle andeler og installerte nye pumper.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kanalrens AS

Beskrivelse av arbeidet: Inspeksjon alle andeler og tok bort alle ulovlige tilkoblinger. Installerte nye vifter for hele borettslaget i regi av styret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Finner ikke frem

Beskrivelse av arbeidet: Kabler inne i lettvegg ble flyttet i forbindelse med omgjørelse av planløsning. Husker ikke navnet på den som utførte arbeidet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Kampen Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til jorda stikkontakt etter avdekket mangel ved elinspeksjon.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Nittedalgata 3 - Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kampen park Linje 60	2 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Lakkegata skole Linje 17	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

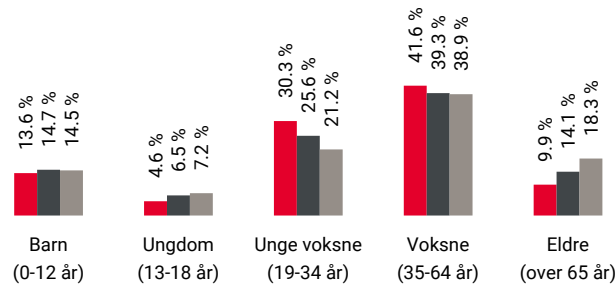
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kampen kunstbarnehage (1-6 år) 25 barn	4 min 0.3 km
Ullensakergata barnehage (0-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Kampen barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Kampen	2 min
PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Coop Prix Kampen	6 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

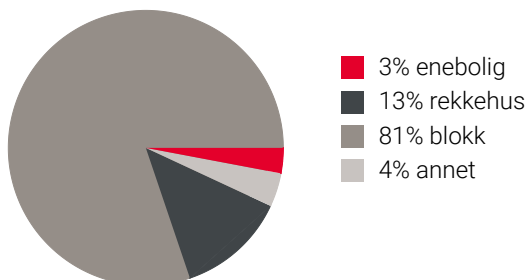
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

 Kampen park	3 min 
Ballspill	0.2 km
 Kampen skole	5 min 
Aktivitetshall	0.4 km
 Fresh Fitness Ensjø	8 min 
 SATS Kampen	9 min 

Boligmasse



«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

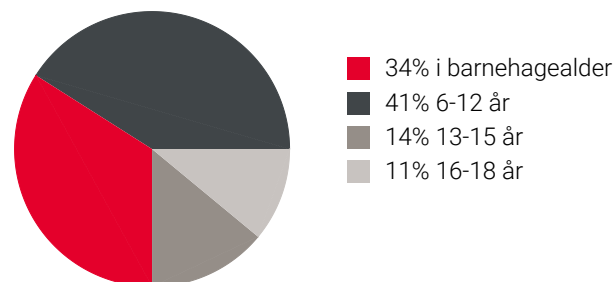
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

 Tøyen Torg	7 min 
 Boots apotek Tøyen	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



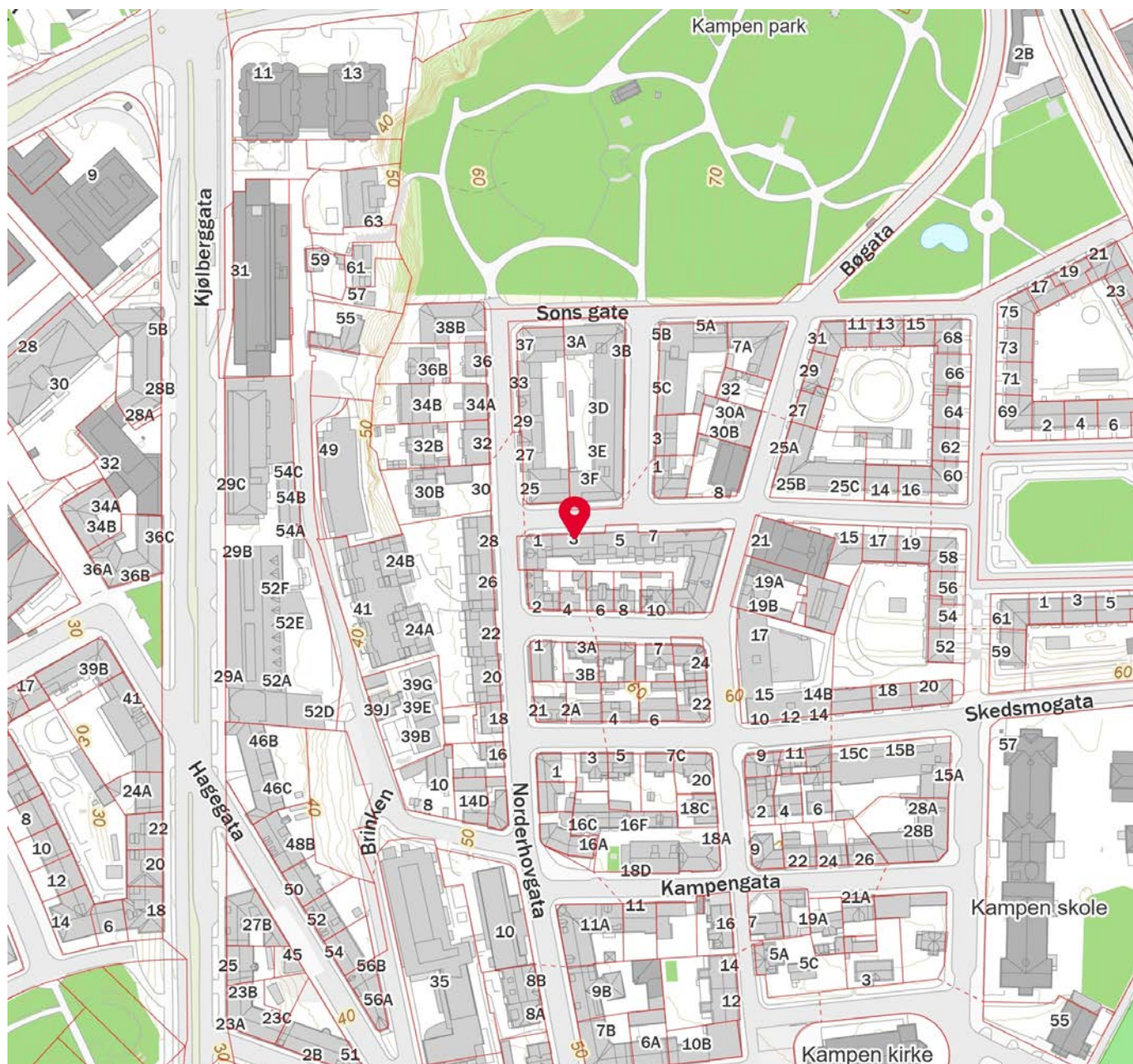
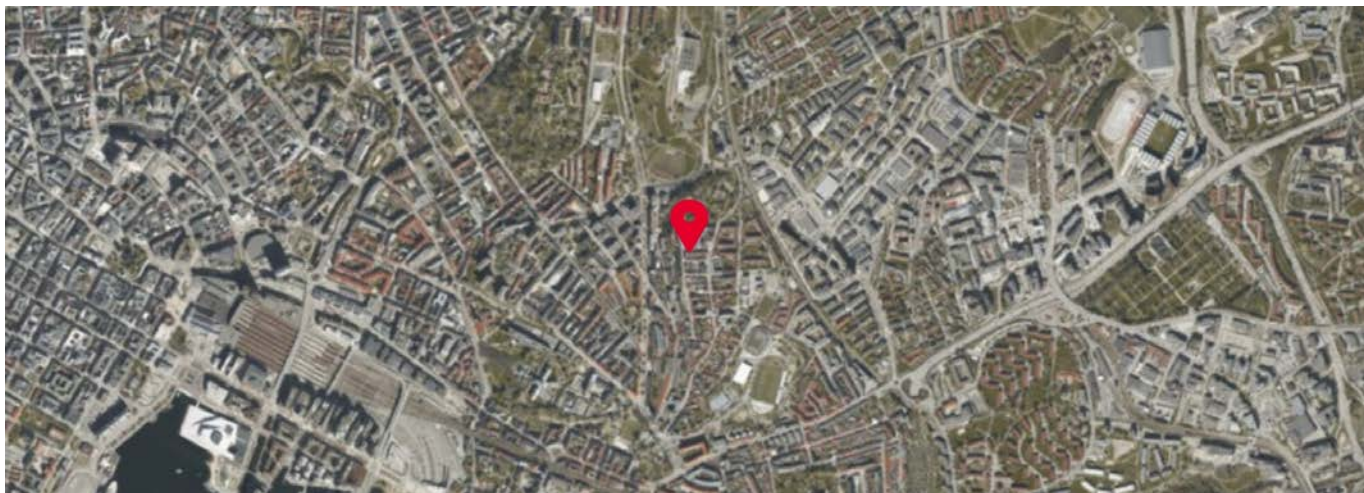
Familiesammensetning

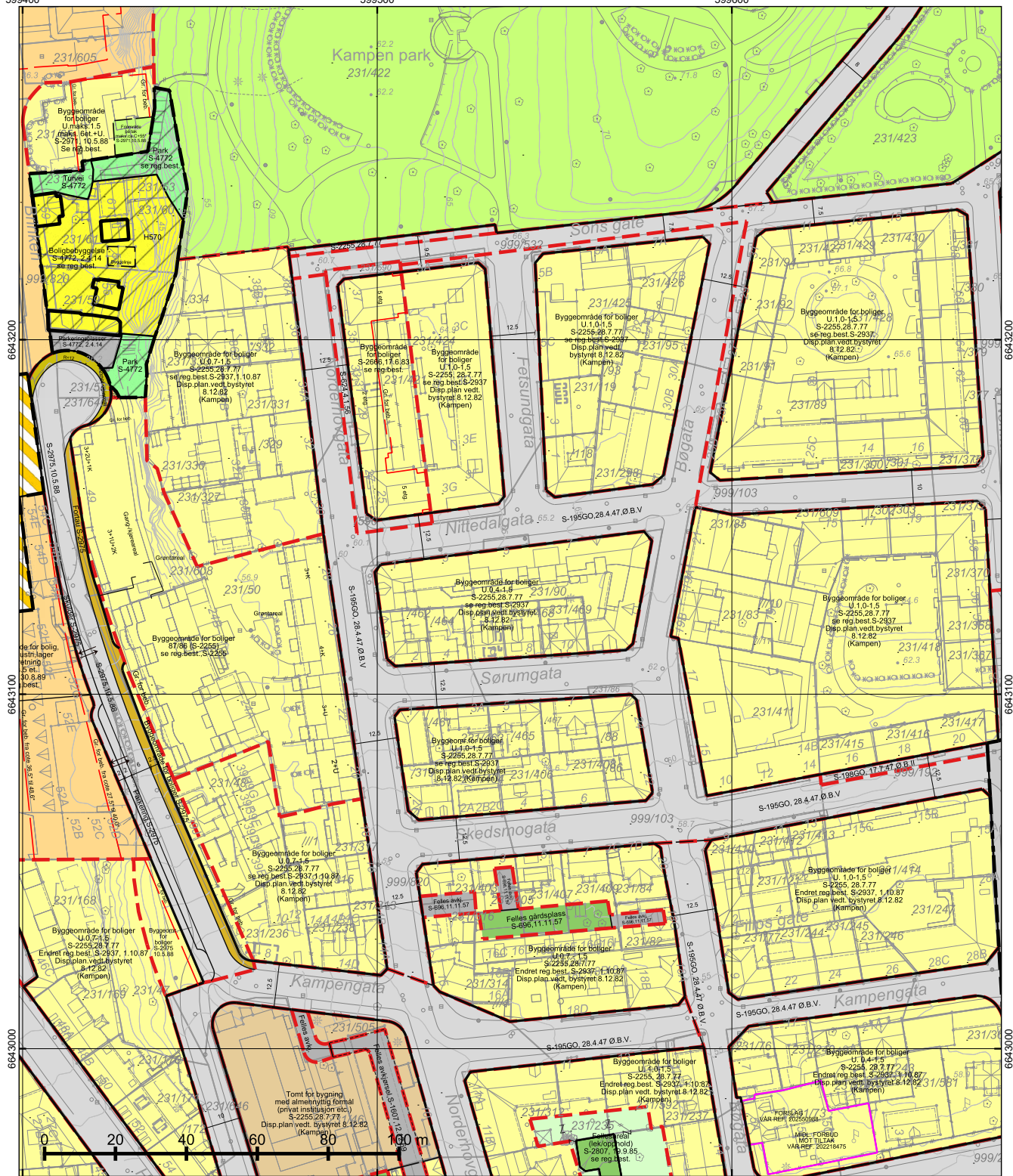


0%	56%
 Kampen	
 Oslo og omegn	
 Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154426/ 86528472

Adresse: Nittedalgata 3

Gnr/Bnr: 231/90

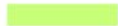
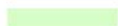
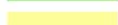
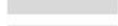
Deres ref.:

Kommentar:

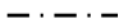
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2080 - Parkering
	3031 - Turveg
	3050 - Park

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

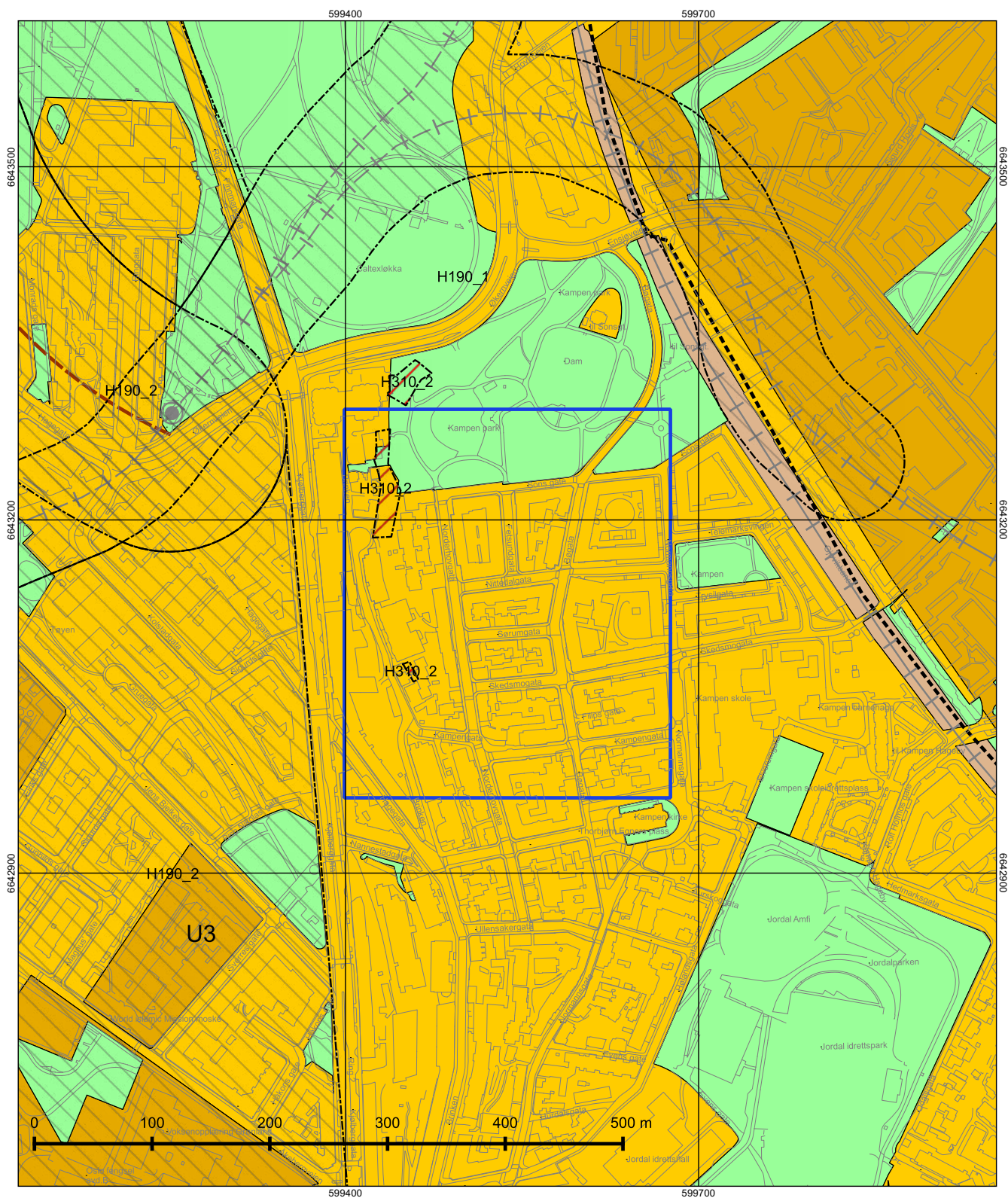
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

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

	Grense for bebyggelse
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 12.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154426/86528472

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 881

BORETTLAGET NITTEDALGATA 1-7

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/881>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utredning av vindus og bakongdørutskifting
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av representanter til garasjelaget

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

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

Sigrid Camilla er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Tove Ellingsen og James V. Young har sagt seg villige.

Forslag til vedtak

Tove Ellingsen og James V. Young er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0881 Nittedalgata 1-7 Borettslag - revisjonsberettning.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

Sak 6

Utredning av vindus og balkongdørutskifting

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Vinduer og balkongdører i borettslaget er fra byggeåret 1989 og befinner seg i siste del av forventet bruksperiode. I vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS Prosjekt var det kun planlagt vedlikehold i kommende periode, men Styret ønsker likevel å vurdere utskifting av vinduer og balkongdører nærmere (bl.a. basert på tilbakemelding fra beboere). Styret ønsker å undersøke behovet, samt få oversikt over totalpris per enhet og mulige støtteordninger fra Enova og kommunen. OBOS Prosjekt har tilbudt å bistå med prosjektledelse fra forberedende arbeider til ferdigstilling, inkludert innhenting av tilbud og gjennomføring av prosjektet. Vi vil også vurdere andre tilbydere.

Styret søker fullmakt fra årsmøtet til å fortsette med et forprosjekt som inkluderer:

- Kartlegging av nøyaktig behov og omfang.
- Innhenting av bindende pristilbud fra entreprenører gjennom OBOS Prosjekt AS og andre
- Utarbeidelse av en plan for eventuell gjennomføring av utskiftingen.
- Vurdering av finansiering og støtteordninger.

Begrunnelse:

Selv om det ikke er umiddelbar teknisk nødvendighet for utskifting av vinduer og balkongdører, har flere beboere uttrykt ønske om å få utført dette for å bedre bokomfort, redusere energibruk og forebygge fremtidige vedlikeholdskostnader. En grundig kartlegging og konkret pristilbud vil gi borettslaget nødvendig grunnlag for å ta en godt informert beslutning ved et eventuelt ekstraordinært årsmøte senere.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat av årsmøtet til å gjennomføre et forprosjekt vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører. Forprosjektet skal resultere i en detaljert plan med bindende pristilbud, tidsplan og finansieringsmodell som styret kan legge frem på et ekstraordinært årsmøte for endelig beslutning.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det følgende er valgkomiteens innstilling.

I tillegg er 2 styremedlemmer ikke på valg: Øystein Mathisen og Marcus Gulli Bergquist.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrid Camilla Pedersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Lødemehl
- Espen Bråten Kristoffersen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rutlin Harildstad
 - Heidi Tønnesen
 - Jon Asphjell
-

Sak 8

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Karen Ingrid Greve
- Susanne Hedemann Hiorth

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sigrid Camilla Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Den styret velger som nestleder

Sak 10

Valg av representanter til garasjelaget

Det skal velges to representanter for garasjelaget for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av garasjelaget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av garasjelaget:

- Arnljot Roaas
 - Morten Strand
-

Styrets årsrapport

Styret har i denne årsmøteperioden bestått av styreleder Sigrid Camilla Pedersen, nestleder/styremedlem Eric Bergquist, Espen Bråten Kristoffersen, Øystein Mathisen og Marcus Gulli Bergquist som styremedlemmer.

Siden digitalt årsmøte i juni 2024 har styret avholdt 12 styremøter. Møtene er delvis avholdt i borettslagets peisestue og delvis som digitale møter. Det settes opp en plan for de månedlige styremøtene hvert halvår, slik at det er forutsigbart for styrets medlemmer.

Styrerommet.no som er utviklet av OBOS brukes kontinuerlig, og det kan enkelt legges inn saker til styremøtene. Dagsorden til hvert møte sendes fra styreleder noen dager før møtet, slik at alle gis mulighet til å forberede seg. I tillegg til å delta på styremøtene har alle styrets medlemmer meransvar for en eller flere oppgaver til enhver tid. Dette gir en positiv teamfølelse som er viktig for samarbeidet og styret kan arbeide med flere oppgaver samtidig.

I tillegg til styremøtene har det vært e-postkontakt og telefonsamtaler når det er behov for det. Styret har arbeidet med vedlikeholdsoppgaver og mer løpende oppgaver.

Kommunikasjon med beboerne er en prioritert oppgave, der VIBBO og Facebook er viktige kanaler. Samtlige 43 leiligheter har gitt samtykke til digital kommunikasjon. Styret oppretter nyhetssaker på VIBBO, og i perioden har det vært 40 nyhetssaker. Noe sendes via e-post og noe sendes både på e-post og mobil. Det ble arrangert beboermøte før årsmøtet 2024. Etter beboermøtet ble det sendt en oppsummering fra møtet til alle andelseierne i borettslaget.

Det er gledelig at styret i økende grad kontaktes på e-post via VIBBO. Disse kan leses av hele styret. I noen grad kommer henvendelser til styrets private e-postadresser, telefon eller SMS. Vi ønsker dialog, og setter pris på at kommunikasjonen går begge veier.

I denne perioden er det arbeidet med vedlikehold av heisen der skifte av dørruller og ventilblokk har gitt ønsket stabilitet etter mye stopp og problemer. En prioritert oppgave har vært tilstandsvurderingen vi bestilte fra OBOS-prosjekt og oppfølgingen av vurderingen og forslag til tiltaksplan. Tilstandsvurderingen som er sendt til alle beboere inneholdt ikke rød kategori (som krever nokså umiddelbare tiltak). Det er en fordeling mellom grønn og gul kategori.

OBOS-prosjekt har disse punktene i deres forslag til tiltaksplan: Montering av trådbundet brannvarsling i leiligheter og fellesareal, pusse ned og overflatebehandle alle vinduer utvendig, reparasjon/utskifting av fasadeplater, utbedring av pusskader og overflatebehandling av grunnmurer og planlegging av et vindu-og balkongdørprosjekt.

Styret har i første omgang valgt å prioritere forarbeid for utskifting av vinduer og balkongdører, noe som også er gjenspeilet i andelseiernes kommentarer til tilstandsrapporten.

Andre vedlikeholdsoppgaver er ferdigstilling av merking av stoppekraner, taggefjerning, callinganlegg og ringeklokker, ventilasjonssjekk og justering av viftene til ventilasjonsanlegget fra firmaet Kanalrens som vi samarbeider med. Anlegget fungerer bra, men viftene i søplerommene må etter hvert erstattes.

Det nye hobbyrommet i kjelleren er det arbeidet med, nytt sykkelkur med tak er på plass i bakgården, lekkasjeskader er utbedret i et par leiligheter og Norsk brannvern AS har i 2024 gjennomført den 3-årige avtalen vår gjennom årlig kontroll av brannverntiltak i leiligheter og fellesareal.

Borettslaget følger opp de løpende renhold- og vaktmesteroppgavene jevnlig og vi har samme leverandør av disse tjenestene som vi har hatt de siste årene.

Det er Elaway som drifter Elbilanlegget i garasjeanlegget. Firmaet kommuniserer med styret, og meldinger videresendes som orientering til Garasjelaget. Elaway er et av firmaene OBOS nevner som leverandør av denne tjenesten.

Arbeid som vi ikke hadde forutsett var problemene vi fikk med heisen i høst. Styret ble varslet av andelseiere, Schindler heis ble kontaktet og service/repasasjon ble utført gjentatte ganger. Vi har en hydraulisk heis som jevnlig har fått service og kontroll. Da nye deler til en ventilblokk ikke var tilstrekkelig, ble det skaffet ny ventilblokk i tillegg til utskifting av 12 dørruller. Alle reparasjoner og nye deler har gitt oss økonomiske utgifter vi ikke var forberedt på. Det viktigste er at heisen nå har fungert helt tilfredsstillende etter utskiftingene, slik at heisen igjen er til å stole på for beboerne.

Peisestua er jevnlig i bruk og digital bestilling via VIBBO virker å fungere godt. Dersom noen har problem med å bestille eller rydde og vaske etter leieforholdet, ta kontakt med styret.

Etter gode erfaringer med digital kalender for Peisestua har det vært naturlig å innføre digital bestilling av det nye Hobbyrommet.

En stor takk til dere som har deltatt på dugnadene våre vår og høst. Mange stilte opp disse 2 lørdagene, det ble utført mye arbeid og det er hyggelig og sosialt. I tillegg er det utført oppgaver med planting, vanning, blomsterstell, snømåking, feiing, spyling og rydding mm utenom oppsatte dugnadstider.

Etter et aktivt styreår skal vi neste periode følge opp tiltaksvurdering/vedlikeholdsplan og dette blir en prioritert oppgave. Vi ønsker å få utført EL-kontroll i hele bygget med unntak av leilighetene, stikkontakter vil bli montert i bakgården (trolig i hver ende). Eksisterende tiltak følges opp. Det er ønskelig med beboermøte, dugnader og deltakelse i Åpen bakgård - dvs for oss Åpen takterasse for interesserte fra Kampen og andre steder. Borettslaget har miljømidler fra OBOS vi har mottatt som vi foreløpig ikke har benyttet. Vi har noen nye tiltak på ønskelista. Midlene gis etter bestemte kriterier og vi ønsker å benytte midlene til det beste for bomiljøet vårt. Mer informasjon kommer etter hvert, og dette er i tråd med at vi vil fortsette arbeidet med jevnlig informasjon.

Større vedlikeholdsoppgaver og rehabilitering fra 2001 og framover:

2024 Oppgradering av det elektriske slik at varmtvannsberederne fungerer optimalt.

2024 Kartlegging og merking av stoppekraner til leilighetene.

2023 Utskifting av porttelefoner til callinganlegget

2021 Utskifting av samtlige 5 vifter til ventilasjonsanlegget

2020 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget (inkl i leilighetene)

2019 Støyreduksjon og oppgradering av fellesrommet Peisestua

2018- 2019 Implementering infrastruktur for elbil lading i garasjeanlegget

2018 Utbedring av lekkasje fra takterasse til svalgangen i 3 etasje i nr. 7

2017 – 2018 Varmtvannstanker byttet ut

2015 - 2016 Rehabilitering sydvendt fasade, svalganger og balkonger

2013 - 2014 Rehabilitering av bakgård og takterasse

2012 - 2013 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget

2010 - 2011 Utbedring for å hindre skader på bygninger etc. på grunn av is og snø

2010 Utvendig maling av vinduer og annet malearbeid mot bakgården

2009 - 2010 Planlegging av utbedring av bakgården

2006 - 2007 Utbedring av resterende bad

2002 - 2004 Utbedring av enkelte bad



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nittedalgata 1-7 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0 av 24 - 988 Nittedalgata 1-7 Borettslag - revisjonsberetning.pdf



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

Oslo, 3. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881**

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.		794 617	743 647
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		403 677	532 988
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 410	3 410
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-246 983	-264 694
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-99 947	-219 332
Innsk. øremerk. bankkto		-2 506	-1 402
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		57 651	50 970
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		852 268	794 617

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 123 921	912 297
Kortsiktig gjeld	-271 653	-117 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	852 268	794 617

BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		681 710	656 465	687 408	687 408
Innkrevde felleskostnader	2	2 146 068	2 003 532	2 127 592	2 237 514
Ladeinntekter EL-bil		13 768	930	0	0
Andre inntekter	3	6 650	35 514	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 848 196	2 696 441	2 815 000	2 924 922
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 805	-14 805	-15 000
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000
Avskrivninger	14	-3 410	-3 410	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-12 063	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 810	-102 385	-108 500	-114 000
Konsulenthonorar	7	-6 442	-4 813	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-599 345	-517 165	-515 000	-515 000
Forsikringer		-154 063	-143 990	-158 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-558 747	-498 077	-538 500	-605 000
Energi/fyring		-147 816	-175 401	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 463	-220 827	-232 000	-241 000
Andre driftskostnader	10	-193 512	-200 887	-212 000	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 140 138	-2 007 423	-2 122 405	-2 243 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		708 058	689 018	692 595	681 922
Innbetalt andel fellesgjeld		99 947	219 332	0	0
DRIFTSRESULTAT		808 005	908 350	692 595	681 922
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 446	16 409	0	0
Finanskostnader	12	-434 774	-391 771	-452 000	-418 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-404 328	-375 362	-452 000	-418 000
ÅRSRESULTAT		403 677	532 988	240 595	263 922
Overføringer:					
Til annen egenkapital		403 677	532 988		

BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 007 620	35 007 620
Tomt		4 667 380	4 667 380
Andre varige driftsmidler	14	10 230	13 640
Miljøbankkonto, øremerket		77 841	66 172
SUM ANLEGGSMIDLER		39 763 071	39 754 812
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 660	58 116
Andre kortsiktige fordringer	15	2 938	6 052
Driftskonto OBOS-banken		323 467	344 898
Sparekonto OBOS-banken		737 856	503 231
SUM OMLØPSMIDLER		1 123 921	912 297
SUM EIENDELER		40 886 992	40 667 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Annen egenkapital	16	22 188 574	21 784 897
SUM EGENKAPITAL		22 192 874	21 789 197
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 928 062	7 274 992
Borettsinnskudd	18	10 700 700	10 700 700
Annen langsiktig gjeld	19	720 000	720 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	73 703	64 540
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 422 465	18 760 232
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		269 344	58 047
Påløpte renter		2 309	38 574
Påløpte avdrag		0	21 059
SUM KORTSIKTIG GJELD		271 653	117 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 886 992	40 667 109
Pantstillelse	20	21 750 700	21 750 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Sigrid Camilla Pedersen

Espen Bråten Kristoffersen

Johan D. E. R Bergsten

Øystein Willy Mathisen

Marcus Gulli Bergquist

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 skattetrekkkonto 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	1 829 904
Kapitalkostnader IN lån II	678 264
Kabel-TV	184 212
Garasjeleie	113 604
Eiendomsskatt	18 348
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 446
Overført til kapitalkostnader	-681 710
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 146 068

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie	6 650
SUM ANDRE INNTEKTER	6 650

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 105 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-258
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
SUM KONSULENTHONORAR	-6 442

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-124 910
Drift/vedlikehold VVS	-51 959
Drift/vedlikehold elektro	-61 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-300 819
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 124
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 589
Kostnader dugnader	-6 178

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-599 345
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 357
Vann- og avløpsavgift	-324 970
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-210 252

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-558 747
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 217
Vaktmestertjenester	-79 401
Renhold ved firmaer	-93 645
Andre fremmede tjenester	-11 899
Andre kontorkostnader	-4 206
Bank- og kortgebyr	-2 453
Velferdskostnader	-691

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 512
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 155

SUM FINANSINNTEKTER	30 446
----------------------------	---------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-434 727
Renter på leverandørgjeld	-47

SUM FINANSKOSTNADER	-434 774
----------------------------	-----------------

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1991	35 007 620
--------------	------------

SUM BYGNINGER	35 007 620
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.231/bnr.90

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler

Tilgang 2022	17 050	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-3 410	
---------------------	--------	--

Avskrevet i år	-3 410	
----------------	--------	--

		10 230
--	--	--------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 230
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 410
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	2 938
---------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 938
---	--------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 248 031
----------------------	------------

Egenkapital fra IN tidligere år	5 351 279
---------------------------------	-----------

Egenkapital fra IN 2024	99 947
-------------------------	--------

Reduksjon EK fra IN	-4 510 683
---------------------	------------

SUM ANNEN EGENKAPITAL	22 188 574
------------------------------	-------------------

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 0,80 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 1991

-14 270 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

10 139 593

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

4 130 407

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

0

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,95%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2016

-11 050 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 554 136

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

246 983

Nedbetalt tidligere, IN

1 220 872

Nedbetalt i år, IN

99 947

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-6 928 062

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-6 928 062**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991

-10 700 700

SUM BORETTSINNSKUDD**-10 700 700****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-73 703

Innskudd garasjer

-720 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-793 703**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 700 700
	6 928 062
Beregnete IN-forpliktelser	940 543
TOTALT	18 569 305

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

Bygninger	35 007 620
Tomt	4 667 380
TOTALT	39 675 000

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.06.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 11.06.25

Selskapsnummer: 881 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Sigrid Camilla er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tove Ellingsen og James V. Young er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utredning av vindus og bakongdørutskifting

Styret gis mandat av årsmøtet til å gjennomføre et forprosjekt vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører. Forprosjektet skal resultere i en detaljert plan med bindende pristilbud, tidsplan og finansieringsmodell som styret kan legge frem på et ekstraordinært årsmøte for endelig beslutning.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sigrid Camilla Pedersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Einar Lødemehl

☐ Espen Bråten Kristoffersen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Espen Rutlin Harildstad

☐ Heidi Tønnesen

☐ Jon Asphjell

Sak 8 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

☐ Karen Ingrid Greve

☐ Susanne Hedemann Hiorth

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Sigrid Camilla Pedersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Den styret velger som nestleder

Sak 10 Valg av representanter til garasjelaget

Medlem av garasjelaget (kun 2 skal velges)

☐ Arnljot Roaas

☐ Morten Strand



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 ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

Organisasjonsnummer: 958333552

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

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:

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marianne Bevum velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 881

BORETTLAGET NITTEDALGATA 1-7

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/881>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

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

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Bevum velges.

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 881 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitne Marianne Bevum velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

Organisasjonsnummer: 958333552

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 09:00 til 11. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

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:

Sigrid Camilla er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Tove Ellingsen og James V. Young har sagt seg villige.

Forslag til vedtak:

Tove Ellingsen og James V. Young er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Utredning av vindus og balkongdørutskifting

Beskrivelse:

Vinduer og balkongdører i borettslaget er fra byggeåret 1989 og befinner seg i siste del av forventet bruksperiode. I vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS Prosjekt var det kun planlagt vedlikehold i kommende periode, men Styret ønsker likevel å vurdere utskifting av vinduer og balkongdører nærmere (bl.a. basert på tilbakemelding fra beboere). Styret ønsker å undersøke behovet, samt få oversikt over totalpris per enhet og mulige støtteordninger fra Enova og kommunen. OBOS Prosjekt har tilbudt å bistå med prosjektledelse fra forberedende arbeider til ferdigstillelse, inkludert innhenting av tilbud og gjennomføring av prosjektet. Vi vil også vurdere andre tilbydere.

Styret søker fullmakt fra årsmøtet til å fortsette med et forprosjekt som inkluderer:

- Kartlegging av nøyaktig behov og omfang.
- Innhenting av bindende pristilbud fra entreprenører gjennom OBOS Prosjekt AS og andre
- Utarbeidelse av en plan for eventuell gjennomføring av utskiftingen.
- Vurdering av finansiering og støtteordninger.

Begrunnelse:

Selv om det ikke er umiddelbar teknisk nødvendighet for utskifting av vinduer og balkongdører, har flere beboere uttrykt ønske om å få utført dette for å bedre bokomfort, redusere energibruk og forebygge fremtidige vedlikeholdskostnader. En grundig kartlegging og konkret pristilbud vil gi borettslaget nødvendig grunnlag for å ta en godt informert beslutning ved et eventuelt ekstraordinært årsmøte senere.

-

Forslag til vedtak:

Styret gis mandat av årsmøtet til å gjennomføre et forprosjekt vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører. Forprosjektet skal resultere i en detaljert plan med bindende pristilbud, tidsplan og finansieringsmodell som styret kan legge frem på et ekstraordinært årsmøte for endelig beslutning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Det følgende er valgkomiteens innstilling.

I tillegg er 2 styremedlemmer ikke på valg: Øystein Mathisen og Marcus Gulli Bergquist.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Sigrid Camilla Pedersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigrid Camilla Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Espen Bråten Kristoffersen (27 stemmer)

Einar Lødemehl (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Espen Bråten Kristoffersen

Einar Lødemehl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Asphjell (26 stemmer)

Espen Rutlin Harildstad (26 stemmer)

Heidi Tønnesen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Asphjell

Espen Rutlin Harildstad

Heidi Tønnesen

8. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karen Ingrid Greve (27 stemmer)

Susanne Hedemann Hiorth (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karen Ingrid Greve

Susanne Hedemann Hiorth

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigrid Camilla Pedersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigrid Camilla Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Den styret velger som nestleder (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Den styret velger som nestleder

10. Valg av representanter til garasjelaget

Det skal velges to representanter for garasjelaget for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Medlem av garasjelaget (1 år)

Følgende ble valgt:

Arnljot Roaas (25 stemmer)

Morten Strand (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arnljot Roaas

Morten Strand

Vedtekter

for Nittedalgata 1-7 borettslag org nr 958333552

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006, endret på ordinær generalforsamling 24.05.2012. Sist endret på ordinær generalforsamling 14.05.2013, ordinær generalforsamling 09.06.2021, ordinær generalforsamling 10.05.2022 og ordinær generalforsamling 06.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nittedalgata 1-7 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 3 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Ventilasjon: Ønskes det på noe tidspunkt å bytte kjøkkenventilator er det viktig at den fungerer sammen med ventilasjonsanlegget i borettslaget. Ventilator med egen motor skal aldri benyttes.

5. Garasjeplass, salg og overlating av bruk

5-1 Salg av leilighet med garasje

De av borettslagets andelseiere som eier garasje i tilknytning til boligen, har ved salg av leiligheten rett til å selge leilighet med garasje inkludert.

Andelseier som selger leiligheten sin er ikke lenger andelseier i borettslaget, og gis dermed ikke anledning til å beholde garasjeplassen, verken til utleie eller eget bruk. Aktuell garasjeplass skal selges til interessenter blant andelseiere som ikke eier garasjeplass, til borettslaget v/styret eller ny kjøper av leiligheten.

5-2 Salg av garasjeplass internt i borettslaget

1) Andelseiere som ønsker å selge garasjeplass, skal kun selge til andre av borettslagets andelseiere. Garasjeplasser til salg skal meldes til styret, og garasje som er til salg skal kunngjøres i borettslaget. Ved flere interessenter til kjøp av samme garasjeplass, vises det til regler om forkjøpsrett i vedtektenes pkt. 3.

Kjøper av garasjeplass skal godkjennes av styret.

(2) Dersom ingen andelseiere etter kunngjøring ønsker kjøp av garasjeplass, kan styret avgjøre om garasjeplassen skal kjøpes av borettslaget for videre salg eller utleie.

(3) Dersom verken andelseiere eller styret melder sin interesse for kjøp av plass, kan garasjeplassen selges til andre interessenter i nabolaget.

5-3 Salg av eksternt eid plass

(1) Ved salg av garasjeplass som eies av eksterne, skal ønske om salg meldes styret i borettslaget. Styret skal så kunngjøre at det er salg av garasje i borettslaget.

Salg av eksternt eide plasser skal i utgangspunktet kun selges til andelseiere i borettslaget. Prinsippene i tilknytning til forkjøpsrett for borettslagets andelseiere er gjeldende. Det vises for øvrig til pkt 3 i vedtektene som dreier seg om forkjøpsrett.. Kjøper av garasjeplass skal godkjennes av styret i borettslaget

2) Dersom ingen andelseiere etter kunngjøring ønsker kjøp av ekstern garasjeplass, kan styret avgjøre om garasjeplassen skal kjøpes av borettslaget for videre salg eller utleie.

(3) Dersom verken andelseiere eller borettslaget har meldt sin interesse overfor selger når det gjelder eksternt eid plass, kan plassen selges til andre etter 14 dager.

Selger eller mekler/advokat informerer styret skriftlig om salg av garasjeplass, og styret skal informere andelseierne i borettslaget.

Har ingen i borettslaget benyttet forkjøpsretten innen 14 dager, kan selger legge plassen ut for salg til andre.

5-4 Begrensninger antall garasjeplasser

1) Andelseiere i borettslaget kan eie inntil to garasjeplasser

2) Ingen eksterne eiere av garasjeplass skal kunne eie flere enn en garasjeplass. Dette for å forhindre at eksterne eier flere plasser samtidig som flere andelseiere i borettslaget ønsker å eie garasjeplass uten at de er gitt noen mulighet til det.

5-5 Utleie av garasjeplass

Ved ønske om utleie av garasjeplass, skal styret i borettslaget informeres i forkant.

Dette gjelder både internt eide og eksternt eide garasjeplasser.

Garasjeplass til leie skal kunngjøres av styret, slik at borettslagets andelseiere har mulighet til å melde seg før eksterne interessenter. Styret skal ha informasjon om utleie av garasje, og det er eier av garasjen sitt ansvar at dette blir gjort.

5-6 Garasjeleie

1) Garasjeleien som eier betaler til borettslaget skal dekke utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Garasjeleien skal ikke dekke utgifter til vedlikehold av borettslagets øvrige bygningsmasse.

2) I forbindelse med eventuelle økte utgifter til drift og/eller vedlikehold av garasjeanlegget, der utgiftene til garasjeanlegget er høyere enn inntektene har borettslaget mulighet til å øke garasjeleien. Styret vurderer situasjonen til enhver tid, slik at drift og vedlikehold av garasjeanlegget ikke går på bekostning av drift og vedlikehold i borettslaget for øvrig.

Både interne og eksterne eiere skal gis informasjon om en eventuell leieøkning i forkant, og det skal gis begrunnelse for leieøkningen. Ved behov skal det avholdes møte med eksterne eiere for informasjon og ønske om dialog.

3) I helt spesielle tilfelle kan ulikt leienivå vurderes. Andelseiere betaler sin del av felleskostnadene via månedlige fellesutgifter til borettslaget. I tillegg betaler andelseiere med garasjeplass en leie av garasjen til borettslaget.

Eksterne eiere av garasjeplass betaler kun garasjeleie, og dersom leien ikke er dimensjonert for å dekke inn andel av felleskostnader til for eksempel vaktmester, elektrisitet, forvaltningsoppgaver osv kan borettslaget innføre ulikt leienivå. Prinsippene som ligger til grunn i vedtektenes pkt 5 -6. 1 vil gjelde også her.

5-7 Ladeboks

Garasjen har infrastruktur som gir mulighet for ladeboks for ladbar elbil og hybridbil. Garasjeplassiere som ønsker å montere ladeboks på sin garasjeplass, må avklare dette med styret. Montering og type boks må være tråd med driftsavtalen borettslaget har.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

6-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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.

(4) 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).

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 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.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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

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

8-3 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.

9. Styret og dets vedtak**9-1 Styret**

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen**10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 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.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

10-4 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

10-5 Møterett

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

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**11-1 Inhabilitet**

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

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

11-2 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.

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

Sist endret på ordinær generalforsamling fra 02.06.2024 til 06.06.2024.

FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

Et borettslag er en sammenslutning av høyst ulike individer. Ulikheter er spennende, men nærheten til naboer krever også at vi, i større grad enn i avsidesliggende enebolig, tar hensyn til hverandre. Derfor har vi satt opp noen punkter som skal danne en felles plattform for vårt "samliv" i Borettslaget Nittedalgata 1-7.

Hensikten med husordensreglene er å skape et godt naboskap ved å legge forholdene til rette slik at beboere i alle aldersgrupper kan trives og føle seg trygge her. Trivsel og godt naboskap fordrer at vi tar hensyn til hverandre - at vi bruker våre leiligheter og fellesarealer på en slik måte at vi ikke sjenerer andre. Alle har ansvar for at fellesarealene holdes fri for søppel og framstår som innbydende for beboere og besøkende.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten, og dersom reglene ikke overholdes, kan dette føre til oppsigelse av leieforholdet. Ved tvil om tolkningen av enkeltregler vil det sittende styrets tolkning bli lagt til grunn.

Forslag til endringer av husordensreglene må styrebehandles for så å vedtas av generalforsamlingen.

1. Ro i leiligheten

Det skal være ro fra kl. 2300 til 0700 på hverdager, og frem til kl. 0900 på lørdager, søndager og helligdager.

Spesielt støyende virksomhet (som hamring, drilling, sang- og musikkundervisning, spilling av høy musikk mm.) skal ikke forekomme etter kl. 20.00. På søn- og helligdager henstilles det om at slik aktivitet ikke igangsettes før etter kl. 1100.

Det gjøres oppmerksom på at spilling av musikk med bass, lett brer seg som sjenerende støy for naboer fordi vi bor i en murbygning.

Dersom du planlegger aktivitet som du vet vil medføre forstyrrende støy, skal naboene informeres om dette på forhånd.

2. Bruk av balkong

Balkongen er leilighetens ansikt utad og bør derfor stelles og holdes i orden på en slik måte at naboene ikke sjeneres.

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra balkong eller vinduer.

Det er ikke tillatt med brennende fakkelbokser på balkonger og svalganger. Utegrilling bør begrenses til takterrassen og bakgården.

Det er tillatt å grille på balkonger eller forhager med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares forsvarlig på balkong o.l

3. Bruk av takterrassen

Takterrassen er fritt tilgjengelig for alle beboere. Hver enkelt må rydde etter seg selv slik at arealet er tiltalende for andre som vil bruke det.

Takterrassen er ikke egnet som lekeplass, og barn bør oppholde seg her under oppsyn av foreldre/foresatte. Dyr skal ikke tas med på takterrassen. Forøvrig gjelder de samme regler for ro og hensyntaken her som ellers i borettslaget, og støy bør begrenses til et minimum.

Borettslagets felles grill kan benyttes av alle beboere etter regler fastsatt av styret. Av hensyn til brannfare er det ikke tillatt å bruke engangsgrill på takterrassen.

Ved utleie av Peisestua til spesielle arrangementer av mer høytidelig art som for eksempel dåp, konfirmasjon eller bryllup henstilles det til andre beboere om ikke å benytte takterrassen samtidig som slike arrangement finner sted.

4. Bruk av peisestuen

Alle beboere kan leie peisestuen etter avtale med styrets kontaktperson. Man reserverer peisestuen ved å skrive navnet sitt på kalenderen på døren inn til peisestue/takterasse. Leiesummen fastsettes av styret og skal dekke utgifter til drift av peisestuen. Den som leier peisestuen står ansvarlig for rydding og vasking etter bruk. Dette inkluderer vasking av gang og tilsluttede toalett.

Hvis leiearealet ikke er skikkelig rengjort, vil kostnader ved bruk av renholdsbyrå bli påført leietaker. Leietaker er videre erstatningsansvarlig for bestikk og annet som ødelegges i leietiden. Ved eventuelle skader på innbo, løsøre etc. henstilles det til at styrets kontaktperson eller andre i styret får informasjon om hendelsen fra den aktuelle leietaker. Det skal generelt gjelde de samme regler for ro og hensyntagen som ellers i borettslaget; støy bør begrenses til et minimum.

Selskapelige aktiviteter i peisestua skal avsluttes senest kl. 23.

Man kan bruke tiden frem til kl. 24 til å rydde og vaske lokalet. Dette skal foregå stille med hensyn til nærliggende leiligheter. Etter kl. 24 skal det være tomt i lokalet.

For utleie til arrangementer av mer høytidelig art som for eksempel dåp eller konfirmasjon, noteres dette på kalenderen ved siden av navn på leietaker.

Ved brudd på reglement for bruk av peisestuen kan man miste retten til å reservere peisestuen i opp til 6 mnd. Hver sak behandles individuelt av styret.

Rutiner for bruk av partytelt

Partyteltet skal kun benyttes i forbindelse med utleie av Peisestua. Ved andre ønsker skal styret kontaktes. Den som er ansvarlig for arrangementet er også ansvarlig for bruk av partytelt. Teltet skal være rent og tørt og lagt sammen pent i esken etter bruk.

Dersom det oppstår skader på teltet skal styret varsles. Dersom teltet har fått skader utover vanlig slitasje eller andre hendelige uhell, er den som leier Peisestua/partyteltet ansvar for å erstatte det.

Husk å sikre teltet hvis utrygt for vind, slik at det holder seg på takterassen og ikke havner i nabolaget!

5. Bruk av bakgården

Bakgården er fritt tilgjengelig for alle beboere. Hver enkelt må rydde opp etter seg, slik at arealet er tiltalende for andre som vil bruke det. Dette gjelder både for beboere som ønsker å oppholde seg i bakgården, og for beboere som har sin inngang fra bakgården.

For øvrig gjelder de samme regler for ro og hensyntaken her som ellers i borettslaget. Støy fra bakgården høres godt fra mange leiligheter i borettslaget, og støy bør derfor begrenses til et minimum.

Ved rehabilitering, reparasjoner o.l. skal arbeidet ikke beslaglegge fellesarealer ute eller inne.

6. Garasjeanlegget

Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjen. Det er ikke tillatt å vaske bilen inne i garasjen. Mindre reparasjon, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass.

Ved inn - og utkjøring, plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjen. Alle som ved uhell utløser alarmen, skal straks melde fra til vaktelskapet.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen.

Det vises også til de særskilte ordensreglene for garasjeanlegget.

7. Dyrehold

Hunde- og kattehold er tillatt. Beboere med dyr har ansvar for at styret til enhver tid er orientert om dyreholdet. Antall dyr pr. leilighet bør begrenses oppad til to.

Det er båndtvang for hunder i borettslaget som ellers, og ekskrementer i og rundt borettslaget må fjernes umiddelbart.

Det er eierens ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for andre beboere, det være seg i form av lukt, støy eller annet. Eventuelle skader dyrene måtte påføre borettslagets eiendom skal i sin helhet dekkes av andelseier. Beboere som har dyr på besøk har samme ansvar.

8. Fasadeendringer

Bygningsmessige forandringer på fasade skal godkjennes av styret før slikt arbeid igangsettes.

Ved ønske om oppsett av antenne på borettslagets eiendom må det sendes en begrunnet søknad til styret. I søknaden må det opplyses om hvor antennen ønskes plassert. Antennen må plasseres slik at den er minst mulig synlig (fasadeendring) og slik at den ikke er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette opp antenne på taket eller på annet fellesareal.

9. Avfallshåndtering

Søppelrommene skal holdes ryddige, og søppelet skal være forsvarlig pakket inn slik at unødvendig lukt unngås. Kildesortering skal praktiseres. Papp og papir skal kastes i papirbeholderne og pakkes slik at plassen utnyttes fullt ut. Øvrige beholdere skal kun inneholde vanlig husholdningsavfall (restavfall).

Farlig avfall (bl.a. maling, lakk, løsemidler, lim, oljerester, lysstoffrør, sparepærer, oppladbare batterier, plantevernmidler, sterke rengjøringsmidler) må ikke kastes sammen med restavfallet, men leveres til en av kommunens mottaksplasser.

Det henstilles om å kaste glass og metallemballasje i de beholderne for dette formålet som finnes i nabolaget.

10. Skade på borettslagets eiendom

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Dersom skade på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en eller flere personer, vil vedkommende bli holdt ansvarlig for å rette opp skaden.

11. Fremleie av leiligheten

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret før en avtale om fremleie inngås. Rett til fremleie innvilges vanligvis for ett år om gangen, begrenset oppad til to år, med mindre særskilte årsaker til forlengelse foreligger.

Andelseier er til enhver tid ansvarlig for leiligheten - også ved fremleie.

12. Motoriserte kjøretøyer

Bruk eller hensetting av enhver form for motoriserte kjøretøyer er ikke tillatt på svalganger eller gårdsrom.

13. Henvendelser til styret

Alle forhold som ønskes styrebehandlet må foreligge i form av en skriftlig henvendelse. Dette gjelder også ønsker om eventuelle endringer av husordensreglene. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

14. Henvendelser fra styret

Rundskriv fra styret skal etterfølges i samme grad som husordensreglene når de ikke er i strid med disse eller med vedtak fattet på generalforsamlingen i borettslaget.

Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, forventes det at alle som har anledning til å delta, bidrar i den grad de kan.

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

1. Garasjeplassen skal kun benyttes til bil, varetilhenger, takgrind, dekk eller sykkel. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Bilen skal stå på anvist nummerert plass, slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eiers navn, telefonnr, adresse og leilighetsnummer.

For å sikre enkel inn- og utkjøring og tilstrekkelig svingradius i garasjen for alle som parkerer, foretas det merking av plassene slik at hver bruker ser hvor stort areal som tilhører hver enkelt. Hver plass er beregnet til 5 meter målt fra veggen og inn mot midten av anlegget. 2 plasser må unntas pga. tilgang til stoppekraner.

2. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

3. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

4. Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiling skal foretas. Oppslag om feiling vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiling er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

5. Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge biler som er ulovlig parkert, borttauert, eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

6. Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger som medfører ulemper for de øvrige garasjeeierne eller påfører eiendommen økte avgifter eller kostnader.

7. Fremleie av garasjeplass skal primært skje til andre beboere i borettslaget. Dette har sammenheng med at flere beboere ønsker å leie garasjeplass. Egen nøkkel må rekvireres ved utleie til andre beboere i borettslaget eller eventuelt til andre. Det er eiers ansvar å skaffe portåpner, nøkler etc fra garasjelaget eller eventuelt andre som styret gir dette ansvaret. Eier er fortsatt ansvarlig for plassen i henhold til kontrakten.

8. Maksimal hastighet i garasjen er 10 km/t. Fullt kjøreløys må brukes.

Bruk av horn og rusing av motoren er strengt forbudt. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjen. Det er ikke tillatt å vaske

bilen inne i garasjen. Mindre reparasjoner, uten oljesøl kan foretas på egen parkeringsplass.

Ved inn- og utkjøring, plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjen

Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

9. Ved vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget, kan borettslaget heve herværende bruks- rettsavtale. Borettslaget kan ved heving av avtalen gi bruksrettshaveren pålegg om å overdra bruksretten til en annen. Dersom dette pålegget ikke etterkommes innen frist fastsatt av borettslaget, vil borettslaget selv kunne forestå overdragelse av bruksretten til den pris borettslaget måtte oppnå i markedet.

For bruksrettshavere som er andelseiere i borettslaget, kan brudd på ordensreglene eller mislighold av bruksrettsavtalen sees på som mislighold av leie- kontrakten for leiligheten og kan føre til oppsigelse av husleiekontrakten.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.05.2011.

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2018.

Endret på ordinær generalforsamling 02.06 – 06.06.2024

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260054 . Vår ref.: 0881-1-1003

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Nittedalgata 1-7
Organisasjonsnr: 958333552
Andelseier: Hildershavn, Jonas Johnsen
Medeier: Pedersen, Ann Britt
Leilighetsnummer: 1003
Adresse: Nittedalgata 3, 0654 OSLO
Andelsnummer: 12
Gnr. 231
Bnr. 90

Borettsinnskudd: Kr. 182 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565542.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring av felleskostnader: styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6 % fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Parkering; Se vedtektene, de har en rekke bestemmelser vedrørende garasje plassene. Felleskostnader for garasjeplass samt administrasjonskostnader ved eierskifte blir belastet etter gjeldende satser. NB! Dersom garasje ikke medfølger ved salg av leilighet/ garasjen ligger som et eget objekt, må dette meldes særskilt til Avd. Medlemslag v/Forvaltningskonsulent. At det fremgår av eierskifteskjema som sendes Avd. Forkjøp holder ikke. Styret skal varsles ved ledige plasser for salg og utleie. Det ble vedtatt på generalforsamling 2018 at det skal anskaffes infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget. Kostnaden for infrastruktur dekkes av garasjeeierne. Den enkelte garasjeeier må selv bekoste ladestasjon som spesifisert av styret. Eier av ladestasjon betaler selv strømforbruket i forbindelse med lading. Se innkalling og protokoll fra generalforsamling 2018 for ytterligere informasjon. Vedlikehold/rehabilitering; Vedtak på generalforsamling mai 2022: Årsmøtet gav sin tilslutning til at styret innhenter anbud fra flere firma som foretar tilstandsvurderinger. Estimert kostnad er inntil kr 150.000. Det beste anbudet på kostnad, helhetlig tilbud mm. vil bli valgt. På bakgrunn av tilstandsvurderingen vil styret foreslå prioritering av større rehabiliteringsoppgaver i årene framover. Forslagene gjøres kjent for andelseierne og legges fram for årsmøte i 2023, eventuelt ekstraordinær generalforsamling. Styret vedtok i mai 2024 å bestille vedlikeholdsplan fra OBOS-prosjekt. Kontakt styret for informasjon om planlagt rehabilitering/ vedlikehold. Se også siste årsberetning/ kontakt styret for mer informasjon om vedlikeholdsplan i borettslaget. Styreleder skal godkjenne nye andelseiere. Borettslaget har et IN-lån i OBOS-banken med mulighet for innbetaling ved forfall på lånet 30.12 og 30.06. Se mer informasjon i årsberetningen eller ta kontakt med rådgiver i OBOS for mer informasjon om innbetaling.

Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. På generalforsamling i juni 2025 ble det vedtatt at styret skal gjennomføre et forprosjekt vedrørende fremtidig utskiftning av vinduer og balkongdører.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207513644
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	6 591 775,00
Innfrielsesdato:	28.02.2041
Type rente:	
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 514,93,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820751364; IN lån 2 - Akonto renter	787,49	
Lån nr: 9820751364; IN lån 2 - Akonto avdrag	618,04	
Kabel-tv/ Bredbånd	357,00	
Felleskostnader	3 752,40	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	657,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 383,-
Annen formue:	29 543,-
Gjeld:	173 357,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207513644
Restsaldo:	171 479,37
Kapitalkostnader:	1 378,79
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 171 479,37,-, 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 Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

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 framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Sigrid Camilla Pedersen, e-post: nittedalgt1-7@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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nittedalgata 3
0654 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet 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