

aktiv.



Trygve Nilsens vei 12D, 1061 OSLO

**Lekkert ende-rekkehus pusset opp  
i 2021 | Gode solfylte uteplasser |  
Familievennlig | Garasje | Nærhet  
til marka**



Eiendomsmegler / Partner

## Helena Holthe

**Mobil** 924 10 393

**E-post** helena.holthe@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 500 000,-

**Fellesgjeld:** Kr 680 454,-

**Omkostn.:** Kr 9 562,-

**Total ink omk.:** Kr 6 190 016,-

**Felleskostn.:** Kr 8 152,-

**Selger:** Nina Høgeli  
Jan Klufterud

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet

**Eierform:** Andel

**Byggeår:** 1980

**BRA-i/BRA Total** 103/121 kvm

**Tomtstr.:** 30324.7 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 110, bnr. 46

**Andelsnr.:** 88

**Oppdragsnr.:** 1008250088

# Lekkert ende-rekkehus pusset opp i 2021 | Gode solfylte uteplasser | Familievennlig | Garasje |

Velkommen til dette flotte rekkehuset i Trygve Nilsens vei 12D!

Et lekkert ende-rekkehus pusset opp i 2021 med svært god standard. Boligen ligger godt til på Ellingsrud vest med gode kollektiv og servicetilbud rett i nærheten, samt nærhet til marka. Det er tre solfylte uteplasser, så her har du solen hele dagen. Boligen er over to etasjer og består av stue, kjøkken, toalett og entré i første etasje. I underetasjen er det tre gode soverom og et stort bad. Her kan du flytte rett inn!

Verdt å merke seg:

- Totaloppusset i 2021
- Gulvvarme i alle rom
- Innvendig solskjerming i alle rom
- Elektrisk utemarkise fra stuen
- God intern beliggenhet på enden
- Garasje med elbil-lader
- Familievennlig
- Nærhet til marka
- Gode kollektiv- og servicetilbud

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	76
Nabolagsprofil .....	81
Budskjema .....	175

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 103 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 121 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

#### Kjeller

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Garasje i rekke

#### 1. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entré, Trapperom, Stue/kjøkken, Toalettrom

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

#### Underetasje

15 m<sup>2</sup> Terrasse

#### 1. etasje

45 m<sup>2</sup> Terrasse og balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesrommet er tilgjengelig for utleie for beboere i Nordre Fjeldstad borettslag.

Beboere samles også her ved dugnader og de felles arrangementer de har gjennom året. De fremstår som nyoppussede rom med fine og lyse flater. Det er plass til ca 30 personer rundt spisebordet. I tillegg er det 3 -4 hyggelige sittegrupper ettersom hvordan man møblerer. Det er tilrettelagt for de yngre med blant annet en liten klatrevegg, tumlematter og sakkosekker i eget rom. Det er et fint og godt utstyrt kjøkken.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Med boligen følger det en utvendig bod på 4,2m<sup>2</sup>. Bod arealer utgjør til sammen 4m<sup>2</sup> BRA-E. Balkong fra kjøkken er målt til 13,7m<sup>2</sup>, terrasseplattning ved inngang er målt til 31m<sup>2</sup> Balkong og terrasse er summert til 45 m<sup>2</sup> i TBA i 1.etg. Terrasseplattning i U.etg. er målt til 15,3m<sup>2</sup> og er benevnt med 15m<sup>2</sup> i TBA U.etg. Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr.18, det er montert elbil-lader i garasjen. Garasjen er målt til 13.8m<sup>2</sup> og er avrundet til 14m<sup>2</sup> i BRA-E. Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

30324.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Fellestomt på 30 324,7 m<sup>2</sup> som tilhører borettslaget.

Fellesarealer er opparbeidet med plenarealer, beplantninger, prydbusker, trær, sittebenker og lekeplass. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Hele tomten til borettslaget er i utgangspunktet fellesareal. Hver andelseier er tildelt et område ved leiligheten som vedkommende disponerer. Dette området inkludert evt. gjerder og beplantning må vedlikeholdes av beboer. Bruken og beplantning må stå i forhold til arealets størrelse og nærhet til fellesareal og naboens disponible område. Borettslagets styre kan til enhver tid omdisponere grensene for dette området. Dersom tildelt areal ikke vedlikeholdes i tråd med vanlig standard, kan styret forestå nødvendig nedkapping av trær/fjerning av gjerder.

- De øvrige deler av tomten er disponibelt fellesareal.
- Fellesarealene må vedlikeholdes av beboerne ved felles dugnad, fastsatt av styret. Felling av trær er ikke tillatt uten samtykke fra styret.
- I fellesskap må vi holde gangveiene rene, måke snø i stikkveier og trapper, samt sandstrø om vinteren.

### **Beliggenhet**

Eiendommen befinner seg på populære Ellingsrud Vest. Boligen har en meget god

intern beliggenhet i borettslaget og det er kort vei til alt man trenger, blant annet dagligvare, offentlig kommunikasjon, barnehager, skoler og marka.

#### Dagligvare og servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 som er i umiddelbar nærhet til eiendommen. Ellingsrudåsen senter er ca. 12 minutters gange unna og her finnes Kiwi, frisørsalong, cafe og tannlegekontor. Furuset senter er ca. 14 minutters gange unna. Senteret har over 30 butikker innen mote, helse, dagligvare, apotek, spisesteder og andre funksjoner. Rett ovenfor senteret ligger Deichmanske bibliotek og NAV-kontor. Av større sentre i nærheten finnes blant annet Stovner senter, Metro senter og Triaden storsenter.

#### Offentlig kommunikasjon

Det er godt med offentlig kommunikasjon i området. Bussholdeplassen Erling Michelsens vei er ca. 2 minutters gange unna eiendommen og her stopper buss 64B, som tar deg til Furuset på ca. 3 minutter og Stovner på ca. 20 minutter. For øvrig ca. 8 minutters gange til bussholdeplassen Edvard Munchs vei. Her stopper buss 33 mot Filipstad og Ellingsrudåsen T. I tillegg er t-banestoppet Ellingsrudåsen ca. 12 minutters gange og herfra går linje 2 mot Østerås, som tar deg til Jernbanetorget på ca. 22 minutter. Fra bussholdeplassen Furuset skole går flybussen med ca. 30 minutters reisetid til Oslo lufthavn Gardermoen.

#### Barnehager og skoler

Området er barnevennlig og det er kort vei til både skoler og barnehager. Eiendommen sokner til populære Bakås skole. Skolen har et utviklingsorientert personale som jobber tett sammen for et trygt skolemiljø hvor alle elever føler seg som en viktig del av læringsfellesskapet. Aktivitetsskolen satser på læringsstøttende aktiviteter og bevegelsesglede og scorer svært høyt på brukerundersøkelser. Skolen har et aktivt og engasjert FAU som er viktige bidragsytere til elevenes trivsel. For tiden foregår det rehabilitering av skolen og skolen skal utvides. For øvrig kort avstand til både ungdomsskoler og barnehager.

#### Rekreasjonsmuligheter

Kort vei til Østmarka som har umiddelbar tilgang til flotte turmuligheter i lysløyper og turstier inn til blant annet populære Mariholtet. I tillegg er det kort vei til Furuset og her finnes flerbrukshallen Furuset Forum som brukes til ishockey, håndball m.m. Like ved ligger Verdensparken som har Norges første parkouranlegg og syv møteplasser med sittegrupper, griller og store bålfat som kan brukes av alle. Av andre tilbud finnes Furuset idrettshall med blant annet håndballbaner, basketballbaner, tribuner og kiosk, Furuset bad og Actic treningssenter.

#### **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Enderekkehus med saltak tekket med korrugerte blikkplater. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med panel og teglstein. Etasjeskillere i tre og grunnmur i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Tilbygget utvendig bod. Nyere fasader med panel, Det opplyses om at det ble drenert om i ca. 2016.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

### **INNVENDIG**

#### **Radon - TG 2**

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

#### **Innvendige trapper - TG 2**

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres for å hindre fall ulykker i trapp.

### **SPESIALROM**

#### **Overflater og konstruksjon - TG 2**

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovert bad.

Arbeid utført av: Ringen Rør.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Totalrenovert, alt nytt, vvs skap, avløpsrør, membran, vegger, fliser, himling og belysning.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt el skap, alt av komponenter byttet ut i Hele huset.

Arbeid utført av: Rett Elektro A/S.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ventilasjonssystem på loft er rengjort, utført i regi av borettslaget.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Intelligent ladeboks i garasje, installert i regi av borettslag.

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

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

Beskrivelse: Byttet gulv på eksisterende terrasse, bygd to terrasser og pergola.

-Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Måling foretatt i begge etasjer, målere innlevert 10/3-25 for analyse.

-Radonmåling:

År: 2025

Verdi: ikke fått resultatet enda.

-Tilleggs kommentar:

Boligen fremstår som moderne og i god stand.

## **Innhold**

Entré;

Boligen har en pen entré med god plass til alt av ytterklær. Her føler du deg hjemme med en gang du kommer inn døren. I entréen har du tilgang til et toalett som kommer praktisk med i hverdagen. Lekre detaljer med stor rund vask og lys i speil.

Stue;

En stor og åpen stue med gjennomgående lysinnslipp. Her har du plass til en stor sofagruppe og tilhørende møblement. Boligen er oppgradert i senere tid med blant annet gulvvarme i alle rom. Det er også en lekker peis som kommer godt med på kalde vinterdager. Fra stuen har du utgang til en stor terrasse på ca. 30kvm. Det er elektrisk utemarkise i stuen, samt innvendig solskjerming i alle rom.

Uteplass;



Her får du solen på morgenen, så her kan du nyte morgenkaffen i solveggen. Det er god plass til en stor sittegruppe. Det er en utvendig bod på 4 kvm. Det er mulighet for å gå rundt boligen. Store blomsterbed, så her kan du slå deg løs. Pent inngangsparti med en liten plattning og sittegruppe for de små.

#### Kjøkken;

Pent kjøkken fra 2021 med profilerte/glass fronter. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og er av god kvalitet. Benkeplaten er fra Nerostein. Integreerte hvitevarer med micro og stekeovn, samt platetopp med integrert vifte. Her har du fantastisk utsikt mens du ferdigstiller maten til gjestene. Mellom kjøkkenet og stuen har du god plass til et stort spisebord. Her kan du enkelt kommunisere med gjestene mens du ferdigstiller maten. Alt ligger til rette for å nyte en hyggelig kveld med familie og venner.

#### Balkong;

Fra kjøkkenet har du utgang til en stor balkong på ca. 15kvm. Her kan du enkelt innrede etter eget ønske. Her får du solen på ettermiddagen og helt til solen går ned. Fantastisk utsikt fra balkongen.

#### Soverom I;

Boligen har tre store og gode soverom. Hovedsoverommet er malt i en lun og behagelige farge. Det er god plass til en stor dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er et stort plassbygd garderobeskap, så her har du plass til alt av klær. Fra hovedsoverommet er det utgang til hagen på nedsiden av huset. Det er en plattning på ca. 15 kvm og en hageflekk med gress og blomsterbed. Alt ligger til rette for å nyte en varm og lun sommerkveld her.

#### Soverom II:

Soverom II er også av god størrelse. Soverom II passer perfekt til barnerom eller gjesterom. Alle soverommene vender ut mot rolig område.

#### Soverom III:

Soverom III er også av god størrelse. Soverom III passer perfekt til hjemmekontor om det trengs.

#### Bad;

Badet ble totaloppusset i 2021 i høy kvalitet. På badet er det opplegg for vaskemaskin, og det er plass til tørketrommel. Stort badekar for de små, samt en lekker regnfallsdusj.

#### **Standard**

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

#### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering

2020 Utvendig Bygging av terrasse i 1.etg.

2021 El-arbeid Hele el-anlegget i boligen er skiftet, arbeidet er utført av Rett Elektro AS.

2021 Bad Bygging av bad i U.etg. arbeidet er utført i regi av Ringen Rørservice AS

2021 Kjøkken Montering av kjøkken med hvitevarer

2021 Overflater Legging av gulv med underliggende varme

2021 Overflater Maling av tak og vegger

2021 Konstruksjoner Forsterking av etasjeskille

2022 Utvendig Bygging av terrasse i U.etg.

2022 Utvendig Legging av terrassebord på balkong

2023 Utvendig Bygging av pergola

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester pr. salgsoppgavedato.

Styret har besluttet å bytte internettleverandør til GlobalConnect fra 1. juli. Det blir levert fiber med høyhastighets internett, inkludert i felleskostnadene. Installasjonen starter 1-2 mnd før oppstart.

Kabel-tv er ikke inkludert i felleskostnader og hver andelseier må evt. bestille dette i tillegg etter eget ønske.

### **Parkering**

Boligen disponerer garasje plass i rekke. Garasjeplassen ligger rett ovenfor boligen. For øvrig gateparkering like ved eiendommen.

Borettslagets garasjer er fordelt på 4 separate garasjeanlegg som alle ligger på borettslagets grunn. I tillegg er det etablert 15 parkeringsplasser. Alle andeler har enten en parkeringsplass eller en garasje som følger boligen. Det er borettslagets styre som leder driften av garasjene i henhold til vedtektene.

Garasjene er fullverdifsikret i borettslagets felles husforsikring.

**Forsikringsselskap**  
Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**  
92791829

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har foretatt radonmåling, men ikke fått resultat pr. salgsoppgavedato.

#### **Diverse**

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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Det er gulvvarme i alle rom. På badet er det varmekabler.

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Oransje

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 5 500 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 473 954

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 895 814

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. 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.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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

Totale felleskostnader er på kr 8 152,- pr. mnd.

Herav:

Fellesutgifter: 8 002,-

Parkering: 150,-

I fellesutgiftene inngår nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, internett, drift og vedlikehold av fellesareal, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

I følge styret er felleskostnadene nylig justert for å dekke siste del av rehabiliteringen og de ser for seg nå kun den årlige justeringen for å kompensere for prisstigning. Forutsatt at kommunale avgifter ikke endres vesentlig driftes borettslaget i langsiktig balanse.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 152

## Andel Fellesgjeld

Kr 680 454

## Fellesgjeld pr. dato

14.03.2025

## Kommentar fellesgjeld

Lånummer: OBOS01-98208337882

Type: A

Restsaldo: 73 476 786,-

Restsaldo denne andelen: 680 454,-

Restløpetid: 29 år 3 md

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,45%

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

**Andel fellesformue**

Kr 23 850

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Nordre Fjeldstad Borettslag

**Organisasjonsnummer**

947854054

**Andelsnummer**

88

**Om borettslaget**

Andelen er en del av Nordre Fjeldstad Borettslag (org.nr. 947 854 054), bestående av totalt 111 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr -1 343 164,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 291 377,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven). Borettslaget avholdes årsmøte 24.april 2025.

KONTAKT MED STYRET

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret kan også nå pr. e-post til nordrefjeldstad@styrommet.no

#### STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021-2022: Rehabilitering av garasjer og montering av ladeinfrastruktur.

2021: Montert nettet røykvarsler og etablert brannskiller på loft mellom leiligheter.

2020: Oppussing av fellesrommet.

2019: Vedlikeholdsrapport utarbeidet av Selvaag.

2018-2019: Vindus- og faserehabilitering - Slutfase, ferdigstilling

2017: Vindus- og faserehabilitering - Oppstart

2016: Vindus- og faserehabilitering - Oppstart forprosjekt

2016: Piperehabilitering - Oppstart september 2016.

2015-2016: Utskifting av garasjeporter i garasjeanlegg 1, 2 og 3.

2015: Med bistand fra OBOS Prosjekt AS er det utarbeidet Vedlikeholdsnøkkel med årlig tiltaksplan 2016-2020

2015: Slamsuging av overvannskummer i regi av Gravco. Følges opp i 2020.

I følge styret er det neste store prosjektet bytte av tak. Det vil i utgangspunktet byttes når det når forsikringsvilkårene tekniskelevealder i 2036 dersom vi ikke ser unormal slitasje eller skader.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

#### Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere

i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjenning**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt å anskaffe hund eller katt. Den som anskaffer hund eller katt plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold som er:

- Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område, dette gjelder uansett dressur og kontroll over hund. Katter skal aldri slippes løs innenfor borettslagets område, dette gjelder også innenfor egen hageparsell. Løskatter vil oppfattes som villkatter og bli håndtert som sådan av borettslaget. NB! Dyrene skal være merket.
- Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang (1. April – 20. August).
- Hunde- og katteeiere i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Borettslagets hunde-



og katteiere skal straks fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener og lignende.

- Dersom det kommer berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, skal dyret fjernes fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

Dugnader må påberegnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 110, bruksnummer 46 i Oslo kommune. Andelsnr. 88 i Nordre Fjeldstad Borettslag med orgnr. 947854054

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/110/46:

10.09.1980 - Dokumentnr: 20756 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

07.11.1980 - Dokumentnr: 26494 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:110 Bnr:51

30.01.1981 - Dokumentnr: 2975 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Tinglysingsgjenparten er arkivert med dokumentnummer 2875/1981 i panteboksarkivet.

02.12.1986 - Dokumentnr: 78614 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

17.06.1980 - Dokumentnr: 13325 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:110 Bnr:26

31.08.1982 - Dokumentnr: 23102 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR 110 BNR 47, 48,49 OG 50

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for rekkehuset 01.03.1983, samt for balkong 06.01.1989 og garasjerekke 06.07.1993.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I 1. etasje er bod gjort om til WC. Boligen er ombygget i U.etg. og viker fra originale tegninger. Bad, bod og vaskerom er slått sammen til ett rom. Soverom og gang er endret.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Reguleringskart er vedlagt salgsoppgaven.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **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.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

## Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 500 000 (Prisantydning)

-----  
680 454 (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 180 454 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 190 016 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 197 916 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 200 716 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1% på salgssummen inkludert andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 500,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Oppdragsansvarlig**

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

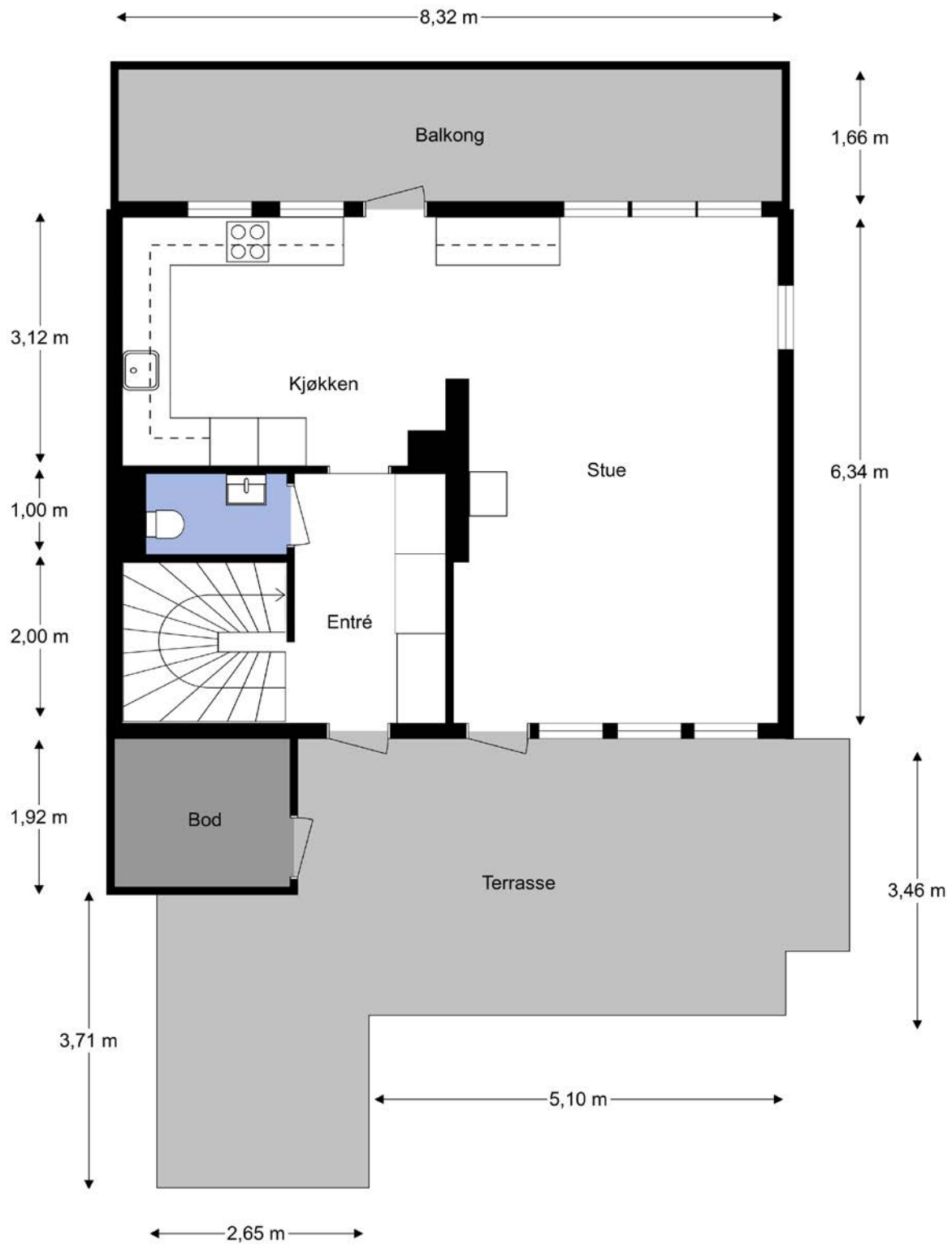
Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

26.03.2025







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

# 1. ETASJE











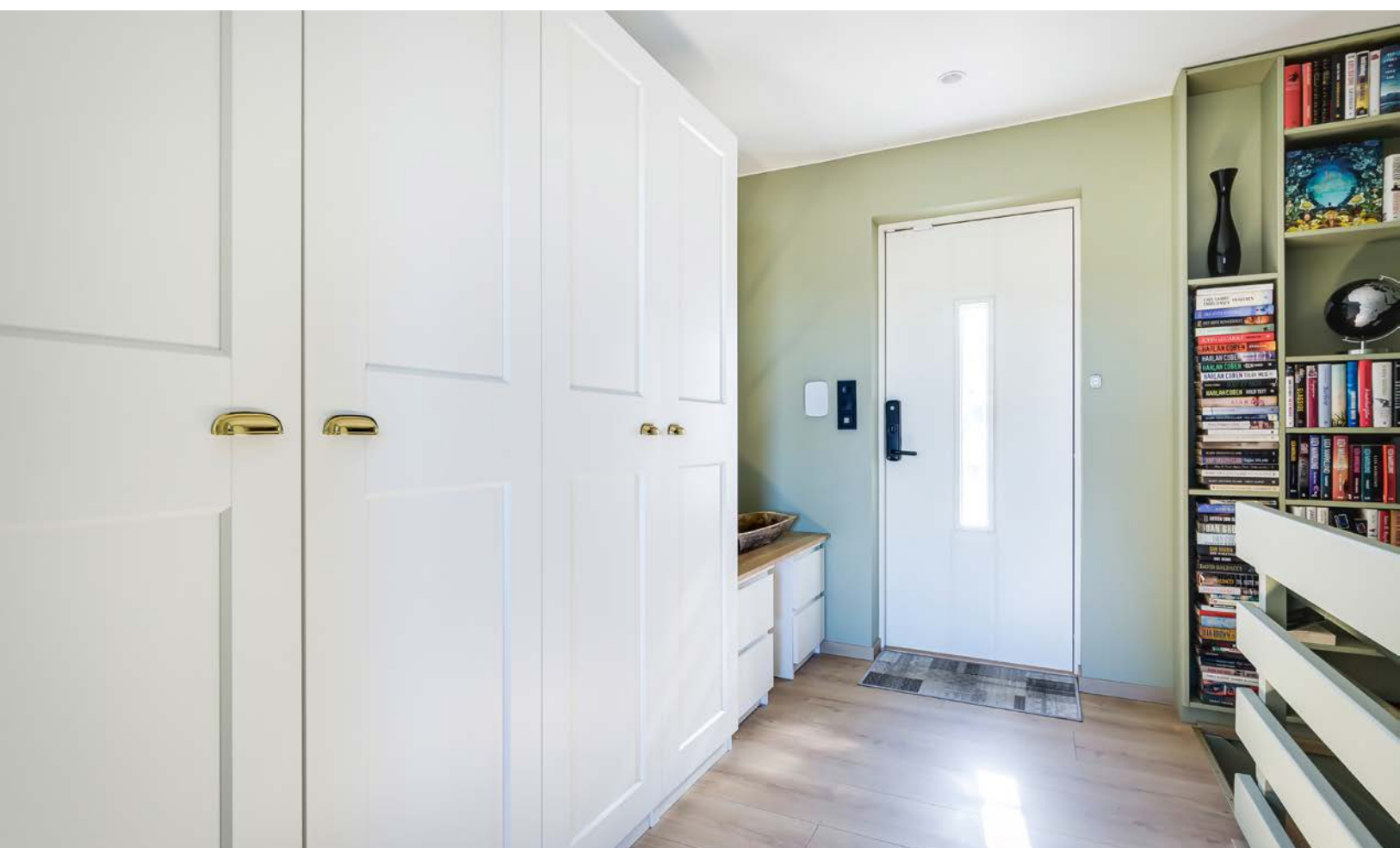






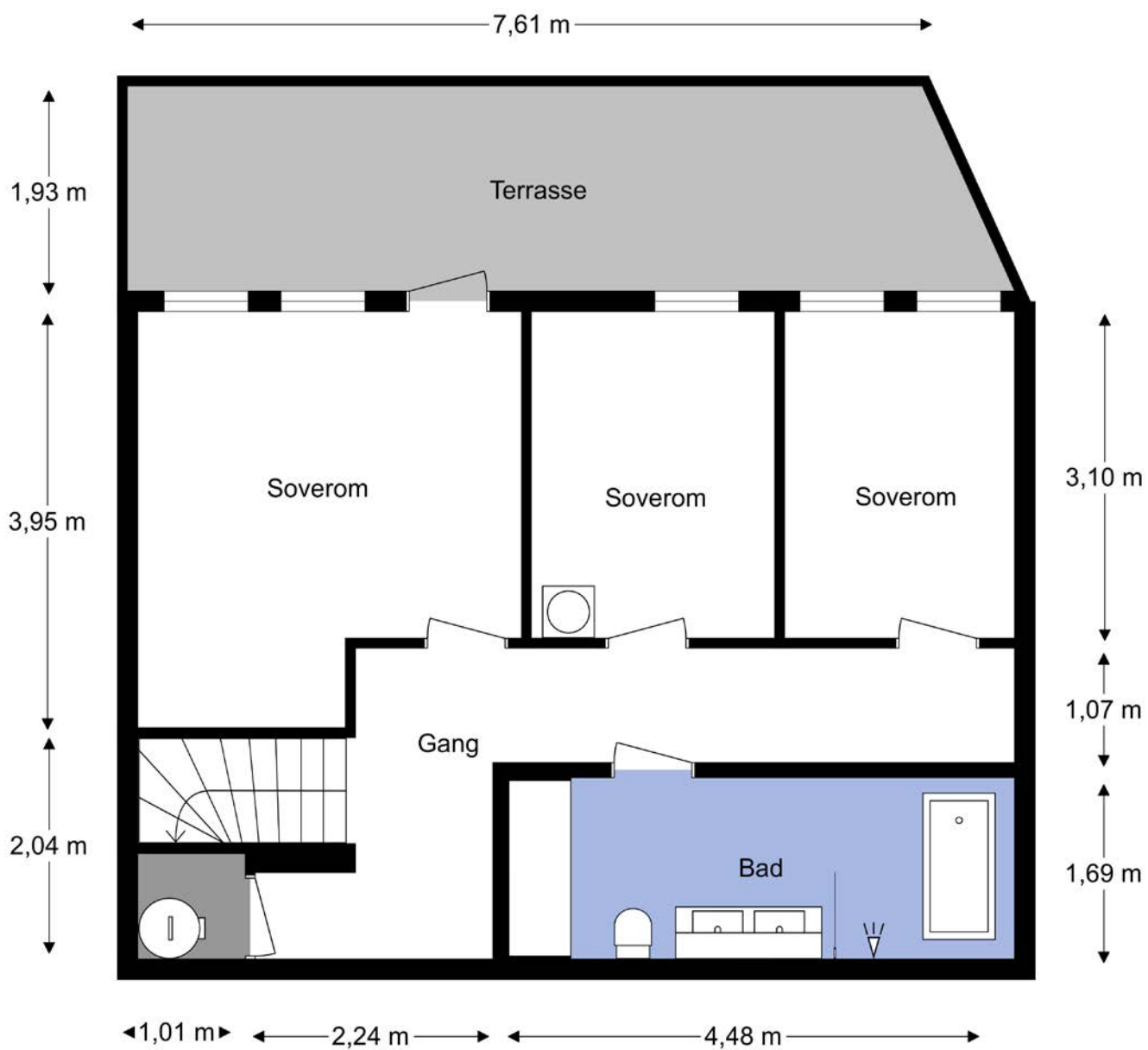












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

**UNDERETASJE**































**PRIVAT  
PARKERING**  
Kun parkering på anviset  
betalt parkeringsplass.  
Ulovlig parkering blir fjernet  
for eiers regning og risiko.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

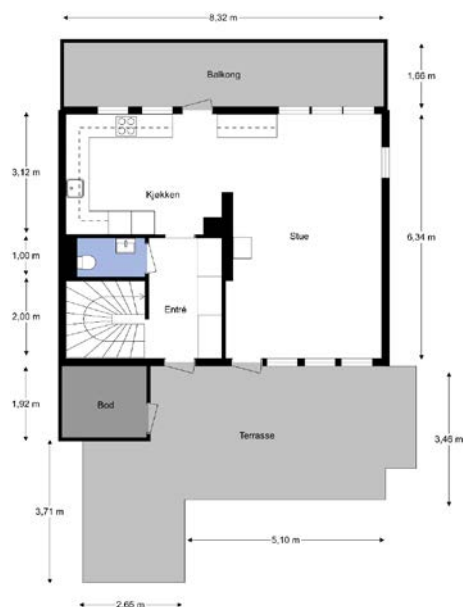
📍 Trygve Nilsens vei 12 D, 1061 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 110, bnr. 46

# Andelsnummer 88

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 11838-25070

Referansenummer: JS5598

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615





# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

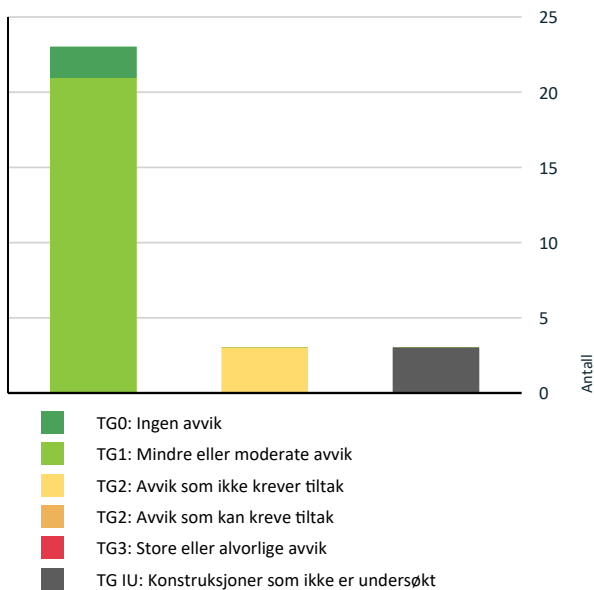
## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er ombygget i U.etg. og viker fra originale tegninger.  
Bad, bod og vaskerom er slått sammen til ett rom.  
Soverom og gang er endret.

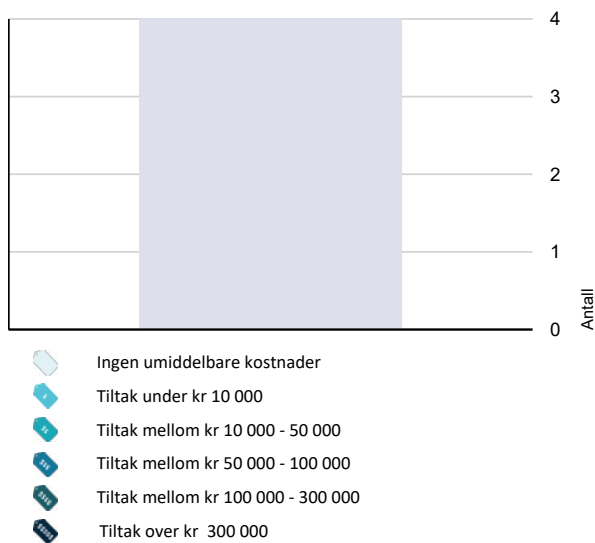
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, rekkehus beliggende i Trygve Nilsens vei 12 D. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**



**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1981

### Tilbygg / modernisering

2020	Utvendig	Bygging av terrasse i 1.etg.
2021	El-arbeid	Hele el-anlegget i boligen er skiftet, arbeidet er utført av Rett Elektro AS.
2021	Bad	Bygging av bad i U.etg. arbeidet er utført i regi av Ringen Rørservice AS
2021	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer
2021	Overflater	Legging av gulv med underliggende varme
2021	Overflater	Maling av tak og vegger
2021	Konstruksjoner	Forsterking av etasjeskille
2022	Utvendig	Bygging av terrasse i U.etg.
2022	Utvendig	Legging av terrassebord på balkong
2023	Utvendig	Bygging av pergola

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Enderekkehus med saltak teknet med korrugerte blikkplater. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med panel og teglstein. Etasjeskillere i tre og grunnmur i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Tilbygget utvendig bod. Nyere fasader med panel, Det opplyses om at det ble drenert om i ca. 2016.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i boligen, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets/ borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med 3-lags glass. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkongdører

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i U.etg. er målt til 15,3m<sup>2</sup>.  
Terrasseplattning ved inngang er målt til 31m<sup>2</sup>  
Balkong fra kjøkken er målt til 13,7m<sup>2</sup>.

Balkonger og terrasser er belagt med terrassebord. Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Laminat og fliser med underliggende gulvvarme.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,35m.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre i 1.etg.  
Underetasje fremstår med dekke i betong.  
Gulvflater er avrette med flytsparkel.

Overflater er sjekket med nivelleringslaser,  
stue, kjøkken, gang og soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 8 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten  
nivelleringslaser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmåling,  
av boligen. Målinger er foretatt,  
men resultatene var ikke klare ved befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt opplysninger  
om radonmålinger fra eier/styret,  
heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i  
NGU Radon aktsomhetskart er definert med  
moderat til lav aktsomhetsgrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater,  
om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Pipe og ildsted

Det er ildsted i stue med tilhørende pusset pipe.

### TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utforede vegger mot terreng,  
er belagt med plater.  
Utforede vegger under terreng er å anse som risiko konstruksjoner.  
Det fordi det kan være vanskelig,  
å oppdage fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med  
malte vanger i tre og trinn belagt med laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres for å hindre fall ulykker i trapp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
profilerte dørblader i malt utførelse.  
Dørblader, dørvidere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst  
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter  
i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Badet er bygget i 2021, arbeidet er utført via Ringen Rørservice AS. Det er fremlagt dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne er plassert i dusjnise, det er benyttet sveisemembran som tettesjikt i gulv. Vegger er belagt med Wedi våtromsplater og tilhørende membransystem.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l



Slukrenne plassert i dusjnise

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusj plass med tilhørende garnityr, badekar, dobbel servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt veggmontert wc.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørrblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2021

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusj sone på bad, da badet er under 5år med tilhørende dokumentasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte/glass fronter. Benkeplate fra Nero i stein med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator i platetopp med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TO 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### 1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med: Malte plater på vegger, samt fliser på gulv. Innredning og garnityr fremstår med: Servant med underskap, speil med lys og veggmontert wc. Det er etablert Waterguard for veggmontert wc.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TO 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert i gang i u.etg.. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken, på wc og ved varmtvannsbereder.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

### 1 TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### 1 TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken, wc og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

### 1 TO 1 Varmesentral

Det er lagt Elfex gulvvarme i alle rom untatt bad. Badet er belagt med underliggende varmekabel. I stue er det montert en rentbrennende ovn fra Nordpeis.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

## TØ 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198L fra 2012, er plassert i boden. Det er montert Waterguard som lekkasjesikring under varmtvannsbereder.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TØ 1 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 bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

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

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Hele det elektriske anlegget er skiftet i 2021. Arbeidet er utført av Rett Elektro AS.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 Hele det elektriske anlegget er skiftet i 2021. Arbeidet er utført av Rett Elektro AS.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger full dokumentasjon på el-anlegget.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger er gitt av eier.**

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringsskap

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

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

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

# Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap

## TO 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.  
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

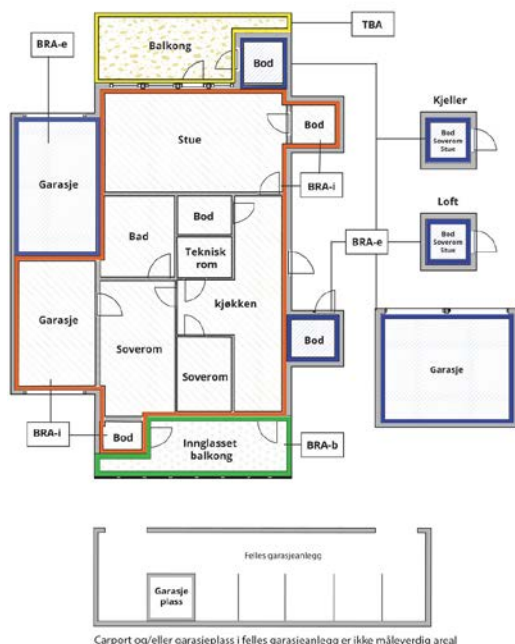
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport 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'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52			52	45
Underetasje	51			51	15
Utvendig bod		4		4	
Garasje i rekke		14		14	
<b>SUM</b>	<b>103</b>	<b>18</b>			<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>121</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom, Stue/kjøkken, Toalettrom		
Underetasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Utvendig bod		Bod	
Garasje i rekke		Garasje	

### Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 4,2m<sup>2</sup>.

Bod arealer utgjør til sammen 4m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkong fra kjøkken er målt til 13,7m<sup>2</sup>, terrasseplattning ved inngang er målt til 31m<sup>2</sup>

Balkong og terrasse er summert til 45 m<sup>2</sup> i TBA i 1.etg.

Terrasseplattning i U.etg. er målt til 15,3m<sup>2</sup> og er benevnt med 15m<sup>2</sup> i TBA U.etg.

Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr.18, det er montert elbil-lader i garasjen.

Garasjen er målt til 13.8m<sup>2</sup> og er avrundet til 14m<sup>2</sup> i BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

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

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Boligen er ombygget i U.etg. og viker fra originale tegninger.  
Bad, bod og vaskerom er slått sammen til ett rom.  
Soverom og gang er endret.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	99	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Jan Klufterud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	110	46		0	30324.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Trygve Nilsens vei 12 D

### Hjemmelshaver

Nordre Fjeldstad Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG	947854054		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Klufterud Jan, Høgeli Nina

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

88

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er ett enderekkehus, som går over to plan.  
Boligen består av: 3 soverom, bad/ vaskerom som er flislagt på gulv og vegger, adkomst til tre terrasser fra stue, kjøkken og soverom.  
Kjøkkeninnredning fra Ikea med integrerte hvitevarer og Nero steinplater.  
Med boligen følger det utvendig bod og garasje plass i felles rekke.  
Det er montert elbil-lader i garasje.

Boligen ble oppusset i 2021 med alle overflater, kjøkken og bad.  
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.  
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.  
Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Sluttkontroll	17.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Sluttkontroll	17.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Risikovurdering	17.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	17.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Proff Peis AS	17.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Proff Peis AS Faktura	17.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Mappe med dokumentasjoner	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rett Elektro As	17.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
FDV Forvaltning, drift og vedlikehold - Sanitær	17.03.2025		Gjennomgått	13	Nei
Garanti Varmefolieanlegg ELFLEX	17.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Garanti Varmefolieanlegg ELFLEX	17.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Garanti Varmefolieanlegg ELFLEX	17.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Garanti Varmefolieanlegg ELFLEX	17.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Garanti Varmefolieanlegg ELFLEX	17.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
GARANTISKJEMA VARMEKABLER	17.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Sjekkliste nedstøpt membran	17.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Sjekkliste nedstøpt membran	17.03.2025		Gjennomgått	2	Nei



# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JS5598>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008250088	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Jan Klufterud	Nina Høgeli
<b>Gateadresse</b>	
Trygve Nilsens vei 12D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1061
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalnr.	3068699

Document reference: 1008250088

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad.
Arbeid utført av	Ringen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Totalrenovert, alt nytt, vvs skap, avløpsrør, membran, vegger, fliser, himling og belysning
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el skap, alt av komponenter byttet ut i Hele huset
Arbeid utført av	Rett Elektro A/S

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Ventilasjonssystem på loft er rengjort, utført i regi av borettslag
-------------	---------------------------------------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Intelligent ladeboks i Garasje, installert i regi av borettslag.
-------------	------------------------------------------------------------------

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet gulv på eksisterende terrasse, bygd to terrasser og pergola.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Måling foretatt i begge etasjer, målere innlevert 10/3-25 for analyse.

21.1 Radonmåling

Ar

2025

Verdi

ikke fått resultatet enda.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Boligen fremstår som moderne og i god stand.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1008250088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Klufterud	769cf1c9ecd088362d56d3d 189dc20d58c392809	13.03.2025 21:30:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Høgeli	367fa6a514d9df0ae8900c3 e47fc21b7347f9562	16.03.2025 07:48:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250088

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



# Nabolagsprofil

Trygve Nilsens vei 12D - Nabolaget Ellingsrud vest - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Edvard Munchs vei Linje 2N	8 min	0.6 km
Ellingsrudåsen Linje 2	14 min	1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min	3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	15 km
Oslo Gardermoen	30 min	

## Skoler

Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	8 min	0.6 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	13 min	1 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	18 min	1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	17 min	1.3 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	22 min	1.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	11 min	6.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min	6.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

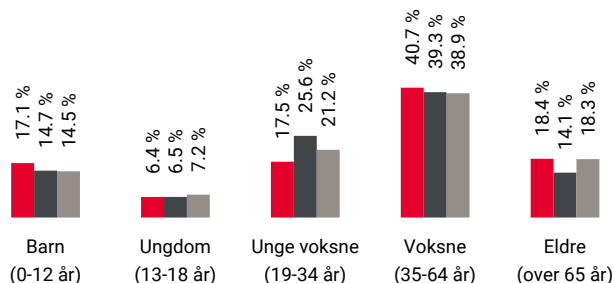
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ellingsrud vest	983	402
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Frydenlund barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min	0.8 km
Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min	1.1 km
Jeriko private friluftsbarnhage (1-5 år) 14 barn	15 min	1.1 km




## Dagligvare

Rema 1000 Ellingsrud Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km
Kiwi Ellingsrud	16 min	





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

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

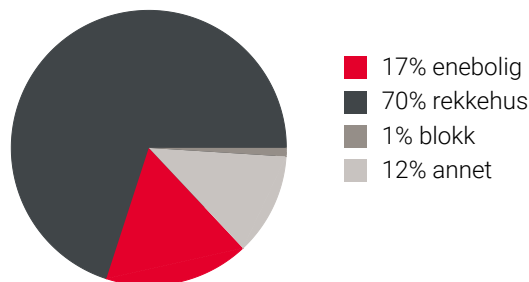
 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Trygghet der barna ferdes**  
Trygge 85/100





## Sport

-  Bakås skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Frydenlund 11 min   
Ballspill 0.9 km
-  Mudo Furuset 14 min 
-  Fresh Fitness Lindeberg 16 min 

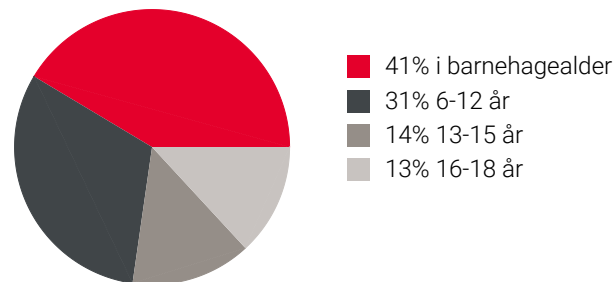
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Furuset Senter 15 min 
-  Vitusapotek Furuset 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

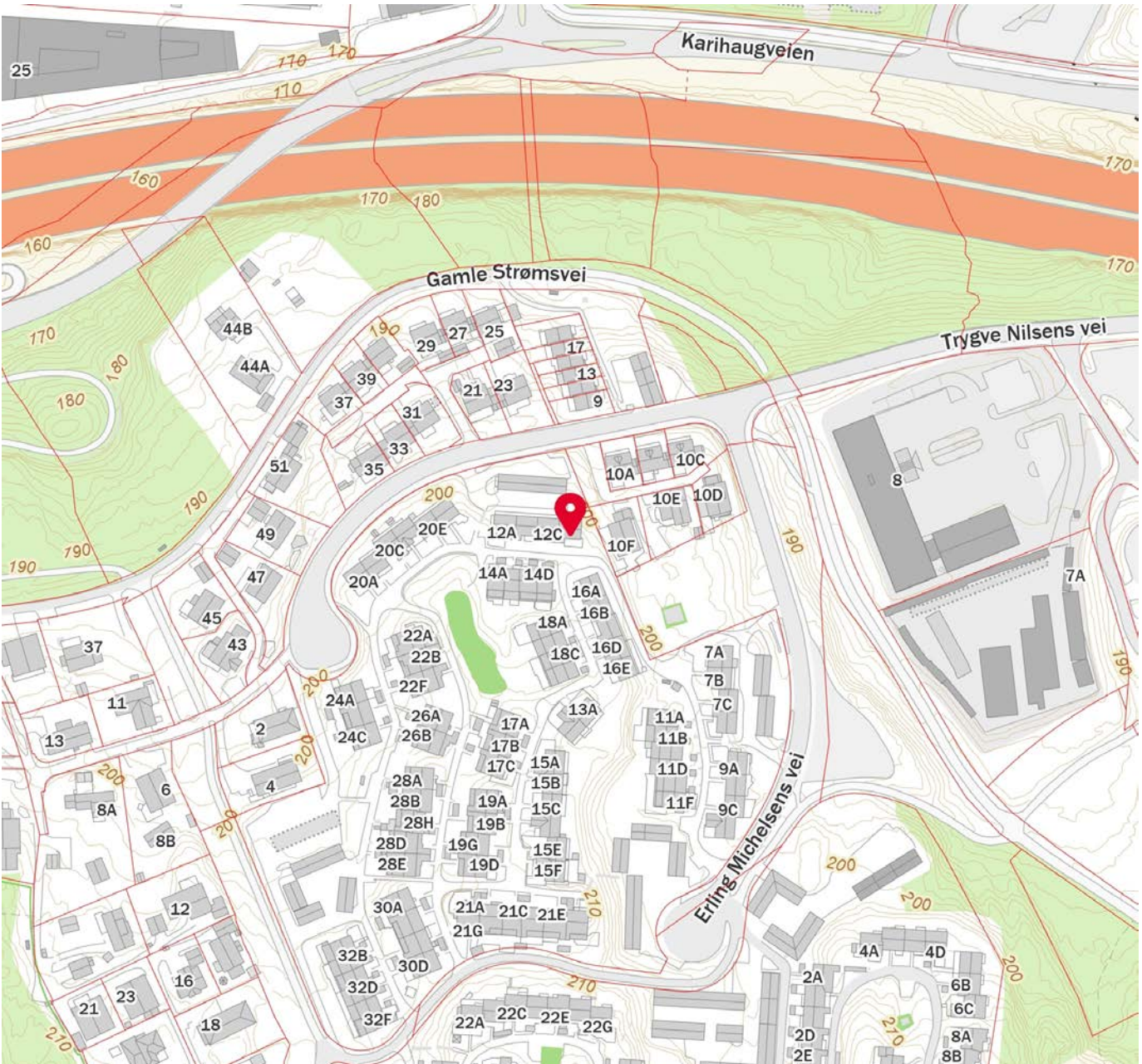


0% 47%

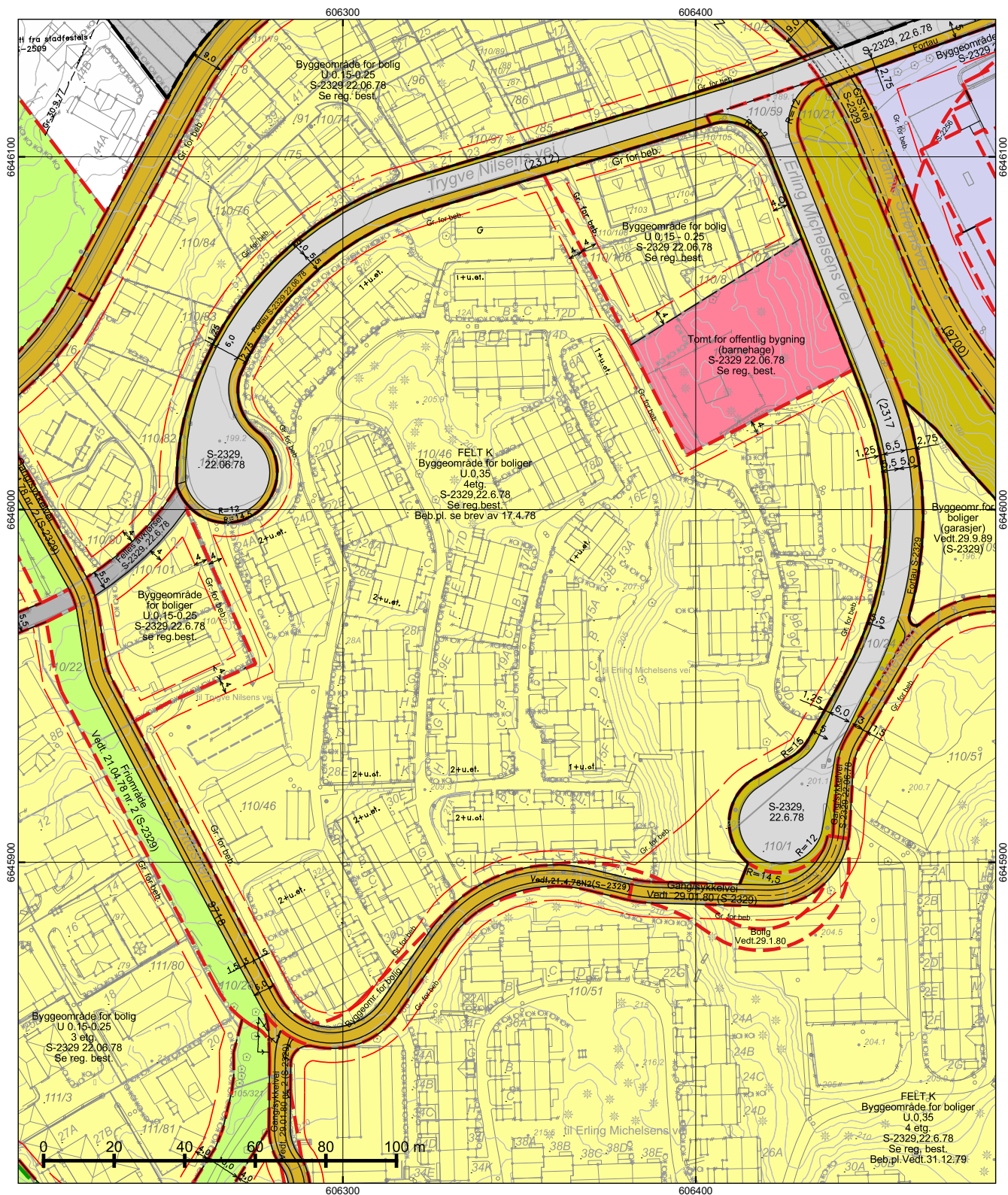
-  Ellingsrud vest
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.03.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 139691/ 86507574	Deres ref.: 19040/MSAKTV100850610FAKTURA
Adresse: TRYGVE NILSENS VEI 12D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 110/46	

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
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	151 - Lager m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 2010 - Veg


 RpGjennomføringSone


 RpGjennomføringGrense


 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 324 - Veigrunn under bru

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrænse

 Plangrense (gammel lov)

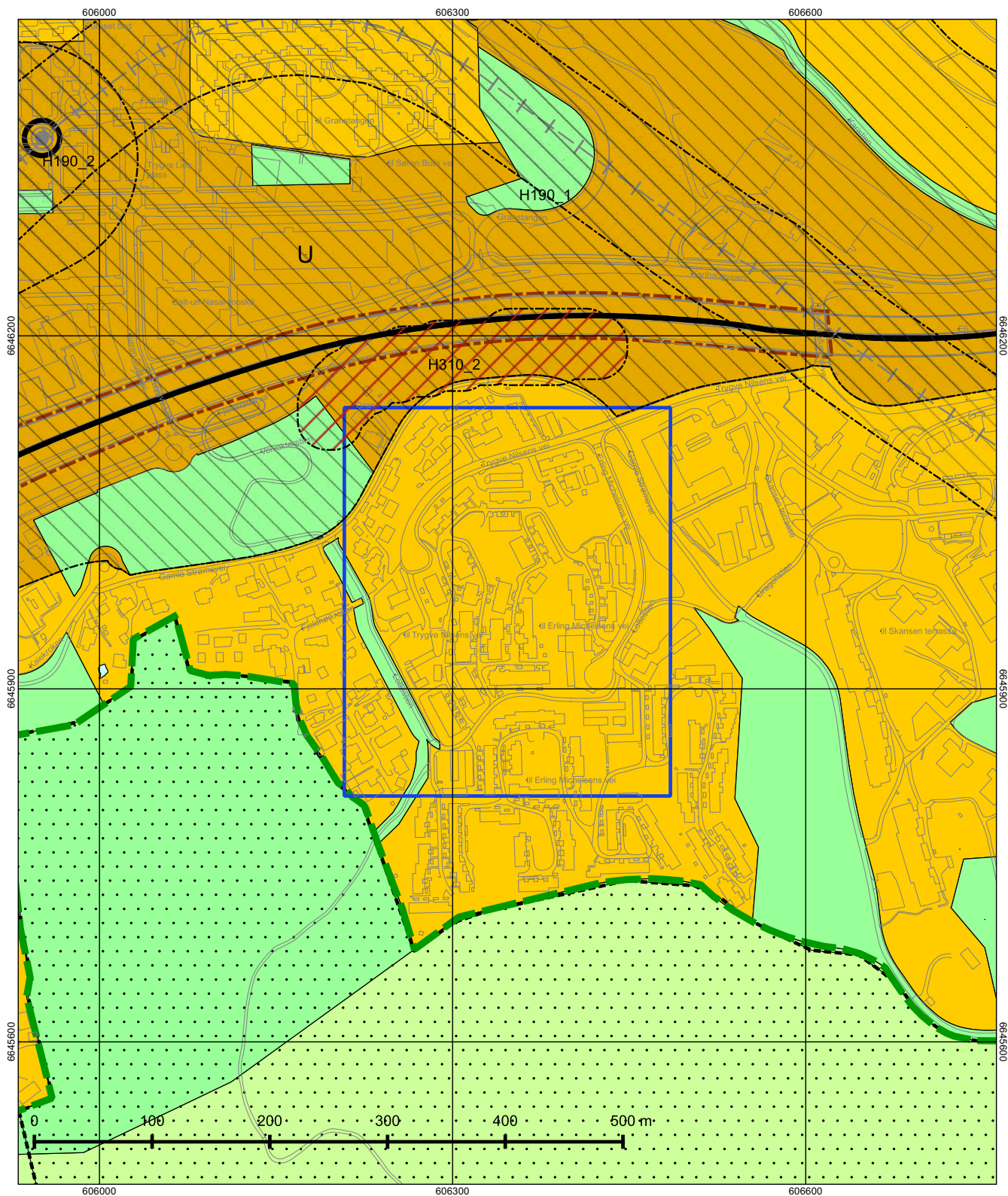
 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.03.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 139691/86507574  
 Deres ref.: 19040/

### 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.

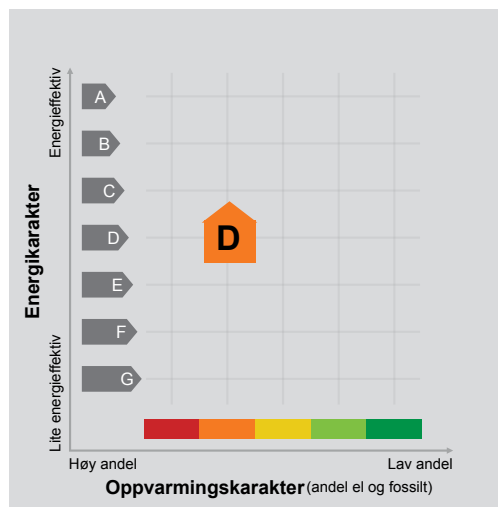
Se tegnforklaring på eget ark.



## 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

Adresse	Trygve Nilsens vei 12D
Postnummer	1061
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80853254
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92228
Dato	14.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

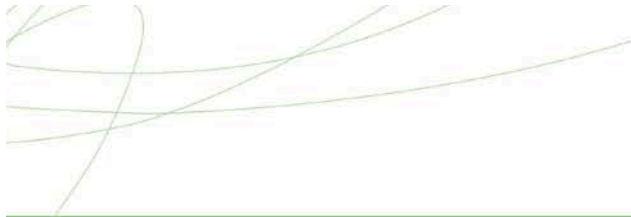
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Rekkehus  
**Byggeår** 1980  
**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 103

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trygve Nilsens vei 12D	80853254	H0101	0	0	88

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1980

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	99 m <sup>2</sup>
Areal tak	52 m <sup>2</sup>
Areal gulv	52 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	103 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	103 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	247 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,25 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,03 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	57,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,36 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

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

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

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

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

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.7.2019

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

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

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

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	98,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 145 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	185,51 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 308 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	185,51 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 145 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 959 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4 186 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 145 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	77,0 %
--------------------------------------	--------



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 459

Nordre Fjeldstad Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Nordre Fjeldstad Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 18:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/459>

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , Ellingsrudkirken.

### 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.

### 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av miljøutvalg
10. Valg av Driftutvalg
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiveren i OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Anita Nordbyhaug og Anne-Karin Helgesen foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kristine Hansen
- Harald Aamoth
- Tommy Nilsen

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Thorkildsen
- Ingrid Fossvold
- John Roar Berger
- Ståle Bie

### Vedlegg

1. Valgkomite brl (2024).pdf

---

Sak 8

## 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:

- Remy Andre Skovlie

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Aamoth
- 

Sak 9

## Valg av miljøutvalg

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Anne Kristine Hansen

**Valg av 1 medlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Anita Bjerregård

**Valg av 1 medlem 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Nina Høgli

**Valg av 1 medlem 3** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Eva Christin Fiedler Ihlen
- 

Sak 10

## **Valg av Driftutvalg**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 leder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Tommy Nilsen

**Valg av 1 medlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Richard Larsen

**Valg av 1 medlem 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Jarl-Egil Grønsveen
- 

Sak 11

## **Valg av valgkomité**

## Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Velges i salen

**Valg av 1 medlem 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Velges i salen
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Remy Andre Skovlie	Trygve Nilsens Vei 28 I
Styremedlem	Harald Aamoth	Trygve Nilsens Vei 22 B
Styremedlem	Linda Maria Akinci	Erling Michelsens Vei 11 F
Styremedlem	Kjetil Sinnes Gauslaa	Trygve Nilsens Vei 18 C
Styremedlem	Richard Larsen	Erling Michelsens Vei 19 F
Varamedlem	John Roar Berger	Trygve Nilsens Vei 26 D
Varamedlem	Ståle Bie	Erling Michelsens Vei 15 A
Varamedlem	Ingrid Fossvoll	Trygve Nilsens Vei 28 F
Varamedlem	Eva Thorkildsen	Trygve Nilsens Vei 32 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Remy Andre Skovlie

Trygve Nilsens Vei 28 I

Varadelegert

Harald Aamoth

Trygve Nilsens Vei 22 B

#### Valgkomiteen

Gry Marianne Ødegård

Bjørn Åge Hansen

Martin Johansen

Heidi Kraft Johnsen

Dag Einar Thorsen

Stenane 27

Erling Michelsens Vei 19 B

Trygve Nilsens Vei 20 A

Trygve Nilsens Vei 22 B

Trygve Nilsens Vei 26 B

#### Miljøutvalg

Linda Akinci

Anita Bjerregård

Dior Kurta

Eva Christin Fiedler Ihlen

Erling Michelsens vei 11 F

Erling Michelsens vei 15 E

Trygve Nilsens vei 30 D

Erling Michelsens Vei 15F

#### Driftsutvalg

Ali Mahnin

Hans Jørgen Bye

Jarl-Egil Grønsveen

Richard Larsen

Erling Michelsens Vei 21F

Trygve Nilsens vei 20 B

Trygve Nilsens vei 28 K

Erling Michelsens vei 19 F

## Generelle opplysninger om Nordre Fjeldstad Borettslag

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter.

Nordre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854054, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

110        46

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Nordre Fjeldstad Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Til og med april 2024 er det gjennomført 12 ordinære styremøter i tillegg til konstituering, regnskaps- og budsjettmøte med OBOS. Det er avholdt en sosial samling for sittende og avgåtte styre og utvalgsmedlemmer i fellesrommet. Vår- og høstdugnad har blitt gjennomført med god innsats av fremmøte og til nytte for oss alle. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med verandaprojektet samt eventuell garasjebygging.

Styremøtene har hatt søkelys på å få lukket aldrende beboersaker. Saker etter prosjektet i regi av Håndverkeriet har blitt fikset eller forsøkt løst med annen leverandør. Etter en litt treg start har vi positiv erfaring med og gode tilbakemeldinger på OP Bygg.

Vi har sett at manglende vedlikehold i form av maling og lignende over tid medfører følgeskader. Disse må rettes av eksternt firma, noe som gir merkostnader for oss alle. Vi har observert at manglende vedlikehold, spesielt maling, over tid medfører følgeskader som krever eksternt hjelp og øker kostnadene for alle. Oppfordringen til beboere om å delta i en "egen-dugnad" for maling er fortsatt gjeldende, og vi oppfordrer de som ikke kan utføre dette selv til å kontakte styret for assistanse.

Vi har mottatt verdifulle meldinger fra beboere om påkjørsler og andre skader, og vi setter pris på dette bidraget som hjelper med å kontrollere kostnadene.

Styret følger fortsatt OBOS sine anbefalinger angående budsjettering for å ha handlingsrom for variasjoner gjennom året og opprettholder et balansert budsjett.

Låneopptak i forbindelse med verandaprojektet tas opp i etapper slik at vi ikke betaler renter før vi må.

Styret har siden siste ordinære generalforsamling informert om forventede prosjektkostnader samt lånebehov i forbindelse med verandaprojektet. Det har blitt avholdt ekstraordinær generalforsamling omkring type rekkverk på verandaene samt eventuell ekstra garasjerekke. Rekkverk i tre er fortsatt foretrukket, og er en god løsning da dette harmonerer godt med uttrykket på bygningsmassen.

Vi får med dette noen lavere initiale kostnader, men vil være nødt til å leie inn malere med jevne mellomrom. Muligheten til å male rekkverket gjør at vi lettere kan endre farge på husene ved neste korsvei. Ut fra erfaringer forventer vi en redusert arbeidstid samt at stordriftsfordelen øker utover i prosjektet. Selvaag og deres underleverandør Traust følger framdriftsplanen, og vi har valgt en åpen bok-løsning for kostnadskontroll og lavest mulige kostnader også etter pilot-byggene.

Selvaag og deres underleverandør, Traust, virker å nå følge framdriftsplanen. Vi får ukentlige oppdateringer som vi har viderefremidlet der dette har vært hensiktsmessig. Grunnet liten interesse fra beboerne uten egen garasjeplass utgikk bygging av en ekstra garasjerekke. I og med at felleskostnadene ikke er differensiert mellom de 99 beboere som disponerer egen garasje og de 12 uten har styret tatt kontakt med OBOS' juridiske avdeling.

Etter dialog med denne differensierer vi felleskostnadene for de med garasje og de uten med utgangspunkt i vedlikeholdskostnadene knyttet til disse. Det vil også bli gjort en gjennomgang av hvilke enheter som har bygget ut slik at fordelingsnøkkelen blir riktig. Denne danner grunnlaget for felleskostnadene.

Ulovlige parkeringer vil framover bli håndtert strengt, med risiko for borttauing for eiers regning.

Etter avklaringer rundt rekkverk vil styret fullføre arbeidet med designhåndboken. Innholdet har modnet gjennom at styret har benyttet det arbeidet som referanse i avklaringer av beboersaker. Kommunen har fått skisse til hva vi tenker å bruke arealet ved den gamle lekeklassen slik de tidligere krevde.

Styret har i parallell søkt og fått midler til oppgradering av utearealer. Styret ønsker å bruke disse midlene for å gjøre overnevnte område mer tilgjengelig for beboerne. Styret har også sett på muligheten for å åpne opp interne gangveier samt hva som kan gjøres i forhold til vanskjøttede og rotete områder.

Vi kan ikke unnlate å kommentere vinteren som har vært. En må 20 år tilbake i tid for å finne maken til det været vi har hatt i Oslo i vinter. Dette har gitt seg utslag i store problemer relatert til snørydding og -strøing. Til tross for en noe høyere betaling og -prioritet opplevde vi at Vaktmesterkompaniet slet med å holde tritt, noe som resulterte i gjensnødde internveier og frustrasjon blant en del beboere.

Vi har derfor hatt dialog med andre borettslag og alternative tilbydere. Grunnet positive erfaringer i borettslag nærme oss har vi for vintersesongen 2024/25 valgt å gå for en avtale med "Laffens Drift og Vedlikehold". Dialogen med beboere er viktig, og vi oppfordrer til tilbakemeldinger.

Ordningen med Telia knyttet til internett og tv tjenester over det gamle kabelnettet har fungert etter forventning. Binding går ut i disse dager og styret vurderer andre tilbydere. Hovedskillet her er om man skal gå beholde lineær-tv eller la dette være opp til hver enkelt enhet. Det er i Oslo etter hvert ganske mange borettslag som har gått over til fiberløsninger uten binding til tv-pakker.



Både OBOS OpenNet og Telia er interesserte i å drifte fibernett her hos oss. Informasjon om dette vil bli lagt ut på Vibbo.

Fremover vil styret fokusere på å slutføre verandaprojektet, gjennomgå kjente vedlikeholdsbehov, inkludert drenering av murene langs husrekkene. I kommende periode er det fem år siden forrige helhetlige tilstandsrapport med anbefaling på vedlikehold. Styret vil derfor bestille en oppdatering av rapporten fra 2019. Dialogen angående rådgivning og støtte til ENØK-tiltak vil fortsette det kommende året.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr. 8 421 69.

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr. -7 170 259.

Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -2 644 518.

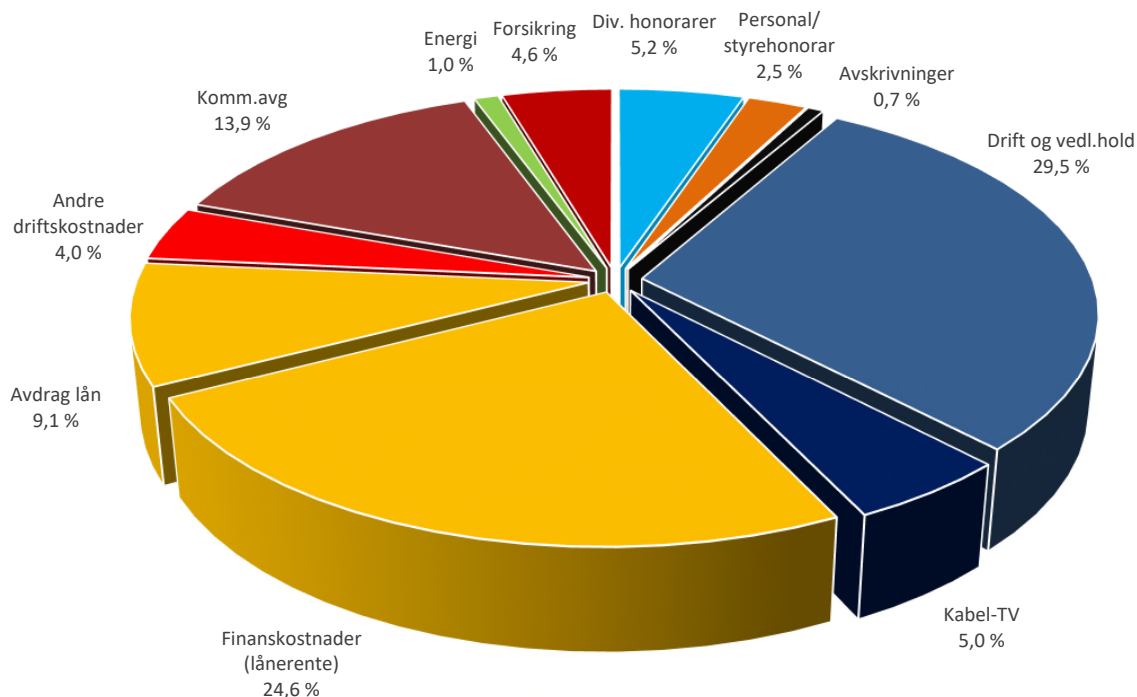
#### **Resultat**

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

#### **Disponible midler**

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

## Kostnadsdiagram



### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

#### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 18.000.000 til større vedlikehold som omfatter balkong rehabilitering.

#### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

#### Energikostnader

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

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Fjeldstad Borettslag.

**Lån**

Nordre Fjeldstad Borettslag har lån i OBOS-Banken.  
lån nr. 98207995703, annuitetslån, 5,74 % rente, månedlige forfall.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret økes med ca. 5,3%.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 13,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Fjeldstad Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende 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, 12. mars 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 854 054, KUNDENR. 459**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 576 163</b>	<b>-3 465 045</b>	<b>2 576 163</b>	<b>291 377</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 343 164	-12 339 283	944 667	923 900
Tilbakeføring av avskrivning	15 71 755	47 055	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	11 610 841	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -31 875	-91 626	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	6 814 817	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -977 884	0	-141 000	-881 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 618	-596	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-2 284 786</b>	<b>6 041 208</b>	<b>803 667</b>	<b>42 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>291 377</b>	<b>2 576 163</b>	<b>3 379 830</b>	<b>334 277</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 401 364	3 154 381		
Kortsiktig gjeld	-1 109 987	-578 218		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>291 377</b>	<b>2 576 163</b>		

**NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG  
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 007 030	7 346 381	7 990 000	9 039 000
Ladeinntekter EL-bil		53 456	0	0	0
Andre inntekter	3	361 205	959 648	0	18 000 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 421 691</b>	<b>8 306 029</b>	<b>7 990 000</b>	<b>27 039 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 261	-46 812	-48 000	-48 000
Styrehonorar	5	-220 000	-210 000	-220 000	-230 000
Avskrivninger	15	-71 755	-47 055	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 875	-9 750	-12 000	-14 000
Andre honorarer		-101 000	-122 000	-130 000	-108 000
Forretningsførerhonorar		-142 705	-136 955	-142 433	-151 200
Konsulenthonorar	7	-297 409	-185 269	-150 000	-100 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8,14	-3 181 577	-15 805 783	-855 000	-18 900 000
Forsikringer		-491 087	-444 612	-480 000	-540 000
Kommunale avgifter	9	-1 501 976	-1 230 225	-1 453 400	-1 694 200
Energi/fyring		-107 920	-134 374	-100 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-537 326	-458 394	-460 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-433 168	-365 310	-373 500	-435 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 170 259</b>	<b>-19 218 739</b>	<b>-4 447 333</b>	<b>-22 914 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 251 432</b>	<b>-10 912 710</b>	<b>3 542 667</b>	<b>4 124 700</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	49 922	20 073	0	0
Finanskostnader	12	-2 644 518	-1 446 646	-2 598 000	-3 200 800
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 594 596</b>	<b>-1 426 573</b>	<b>-2 598 000</b>	<b>-3 200 800</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 343 164</b>	<b>-12 339 283</b>	<b>944 667</b>	<b>923 900</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 343 164	-12 339 283		

**NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG  
BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	43 080 000	43 080 000
Tomt		1 142 118	1 142 118
Andre varige driftsmidler	15	404 265	444 145
Miljøbankkonto, øremerket		170 817	119 597
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 797 200</b>	<b>44 785 860</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	17 570
Forskuddsbetalte kostnader		150 426	138 648
Andre kortsiktige fordringer		0	87 748
Driftskonto OBOS-banken		931 758	633 060
Sparekonto OBOS-banken		56 002	1 531 727
Sparekonto OBOS-banken II		263 178	745 628
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 401 364</b>	<b>3 154 381</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 198 564</b>	<b>47 940 241</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Udekket tap	16	-29 935 142	-28 591 978
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-29 924 042</b>	<b>-28 580 878</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 522 116	57 500 000
Borettsinnskudd	18	18 323 900	18 323 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	166 603	119 001
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>75 012 619</b>	<b>75 942 901</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		773 263	528 601
Påløpte renter		270 362	11 973
Påløpte avdrag		66 362	0
Påløpte kostnader		0	37 644
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 109 987</b>	<b>578 218</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 198 564</b>	<b>47 940 241</b>
Pantstillelse	20	75 835 000	75 835 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Remy Andre Skovlie

Linda Maria Akinci

Kjetil Sinnes Gauslaa

Harald Aamoth

Richard Larsen



**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	7 709 856
Parkering	285 500
Eiendomsskatt	44 724
Felleskostnader oktober leilighet 1033	-5 950
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 034 130</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-23 500
For mye betalt parkering tidligere år (refundert)	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 007 030</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	7 000
Ladepunkt	43 875
Tilskudd Oslo kommune	289 630
Utleie	20 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>361 205</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-45 261
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 261</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 802, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 099
AFRY Norway AS	-254 310
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-297 409</b>

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

Selvaag AS	-1 869 591
Håndverkeriet AS	-406 450
Drift/vedlikehold bygninger	-350 352
Drift/vedlikehold VVS	-43 040
Drift/vedlikehold elektro	-204 274
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 994
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-30 873
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 199
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 925
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-15 880
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 181 577</b>

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

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

Eiendomsskatt	-44 863
Vann- og avløpsavgift	-853 702
Feieavgift	-12 623
Renovasjonsavgift	-590 788
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 501 976</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-87 348
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 350
Verktøy og redskaper	-5 011
Snørydding	-186 465
Gressklipping	-45 000
Andre fremmede tjenester	-2 100
Trykksaker	-1 763
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 802
Andre kontorkostnader	-2 774
Telefon, annet	-44 355
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-14 238
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-433 168</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 479
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 443
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>49 922</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 642 287
Renter på leverandørgjeld	-2 231
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 644 518</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	43 080 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>43 080 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.46

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Byggetekn.kons.honorar		452 489
Andre konsulent honorar		71 262
Selvaag AS		15 106 893
Håndverkeriet AS		406 450
Oslo Kommune		44 232
Kostnadsføring prosjekt		-16 081 326
<b>SUM</b>		<b>0</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

<b>Kjøkkenmodul</b>		
Tilgang 2021	66 459	
Avskrevet tidligere	-9 968	
Avskrevet i år	-6 645	
		49 846
<b>Møbler</b>		
Tilgang 2020	343 528	
Avskrevet tidligere	-68 706	
Avskrevet i år	-34 353	
		240 469
<b>TV</b>		
Tilgang 2021	30 289	
Avskrevet tidligere	-9 085	
Avskrevet i år	-6 057	
		15 147
<b>Lekeapparat</b>		
Tilgang 2013	206 038	
Avskrevet tidligere	-206 037	
		1
<b>Avfallsanlegg</b>		
	234 498	
Avskrevet tidligere	-234 497	
		1
<b>Solskjerming</b>		
Tilgang 2022	91 626	
Tilgang 2023	31 875	
Avskrevet i år	-24 700	
		98 801
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>404 265</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-71 755</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-57 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	977 884
	-56 522 116
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-56 522 116</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-18 323 900
------------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-18 323 900</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-166 603
-------------------------	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-166 603</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 323 900
	56 522 116
Påløpte avdrag	66 362
<b>TOTALT</b>	<b>74 912 378</b>

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

Bygninger	43 080 000
Tomt	1 142 118
<b>TOTALT</b>	<b>44 222 118</b>

## **ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET**

### **KONTAKT MED STYRET**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret kan også nå pr. e-post til [nordrefjeldstad@styrommet.no](mailto:nordrefjeldstad@styrommet.no)

### **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **NØKLER/SKILT**

Det skal være standard navneskilt på alle postkasser, ikke håndskrevne lapper. Hvor dere bestiller navneskiltene står på innsiden av postkassen.

### **LEIE AV FELLESROM**

Fellesrommet er tilgjengelig for utleie for beboere i Nordre Fjeldstad borettslag. Vi samles også her ved dugnader og de felles arrangementer vi har gjennom året. De fremstår som nyoppussede rom med fine og lyse flater. Det er plass til ca 30 personer rundt spisebordet. I tillegg er det 3 -4 hyggelige sittegrupper ettersom hvordan man møblerer. Det er tilrettelagt for de yngre med blant annet en liten klatrevegg, tumlematter og sakkosekker i eget rom. Det er et fint og godt utstyrt kjøkken.

Vilkår for utleie er oppdatert og er tilgjengelig på Vibbo under tema «Fellesrommet i TN 16F».

### **FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594687. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Røykvarsler i hver etasje er montert med en sentral i hvert småhus og driftes av borettslaget. 24t serviceavtale er etablert med beboertelefon.

### **HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **FORKJØPSRETT**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Fjeldstad Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **ENERGIMERKING**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**KABEL-TV OG INTERNETT**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

Fra 01.mars 2021 har borettslaget inngått kollektiv avtale om både bredbånd og TV.

**OMSETNING AV BOLIGER I 2023**

Det har vært omsatt 6 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
3	3	4 166 667
2	4	5 187 500
1	5	4 900 000

**STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING**

2021-2022	Rehabilitering av garasjer og montering av ladeinfrastruktur.	
2021	Montert nettet røykvarsler og etablert brannskiller på loft mellom leiligheter	
2020	Oppussing av fellesrommet	
2019	Vedlikeholds rapport	Utarbeidet av Selvaag
2018-2019	Vindus- og faserehabilitering	Slutfase, ferdigstillelse
2017	Vindus- og faserehabilitering	Oppstart
2016	Vindus- og faserehabilitering	Oppstart forprosjekt
2016	Piperehabilitering	Oppstart september 2016.
2015-2016	Utskifting av garasjeporter	Utskifting av garasjeporter i garasjeanlegg 1, 2 og 3.
2015	Utarbeidet vedlikeholds nøkkel	Med bistand fra OBOS Prosjekt AS er det utarbeidet Vedlikeholdsnøkkel med årlig tiltaksplan 2016-2020
2015	Slamsuging av overvannskummer	Slamsuging av overvannskummer i regi av Gravco. Følges opp i 2020.



## Miljøutvalget

Miljøutvalget har i perioden mai 2023 til april 2024, bestått av 4 medlemmer. Vi samarbeider godt og har fordelt ansvaret for de ulike arrangementer oss imellom. Vi er med på å arrangere vår- og høstdugnad med Driftsutvalget. Vi sørger for mat og drikke og er til stede i lokalet under og etter dugnaden. MU har ansvar for årlige arrangementer som Kanefart og Julegrantenning og Barnas Aktivitetsdag. Dette er med på å skape gode minner for barna og familiene.

For å samle beboere på tvers av alder, har vi arrangert to møter hvor beboere delte kunnskap om hagestell og tips om blomster.

Første MU-møtet ble holdt 12. juni og plan for høsten 2023 ble lagt. Søndre og Nordre BL samarbeidet om Kanefarten og Julegrantenningen. 28. februar møttes vi for å legge plan for våren. Til sammen har det vært 4 møter i MU i tillegg til god kommunikasjon på andre måter.

MU har ansvar for å drifte og leie ut fellesrommene, noe vi har fordelt på alle i løpet av året.

Fellesrommene fremstår velstelt da vi passer godt på de med gode rutiner ved overlevering av nøkkel før og etter utleien. Vi får inn forslag til forbedring og følger dette opp. I tillegg renses sofaene og teppene, så de skal holde seg pene lengre.

Antall utleie-dager har sunket i løpet av 2024, så vi endrer pris igjen i håp om at beboere benytter seg enda mer av felleslokalet som en storstue vi eier sammen.

Vennlig hilsen Miljøutvalget i Nordre Fjeldstad BL

## Driftutvalget

I fjor gjennomførte Driftsutvalget dugnad på våren og på høsten. Deltagelsen har vært god og alle planlagte oppgaver har blitt gjennomført. Det fungerer godt med containere fra Ragn Sells og vi har fått kasser til spesialavfall fra kommunen i de tidsrommene vi har ønsket. Det går dessverre bare å få disse for 1 uke av gangen, og vi prøver også i fortsettelsen å få disse på plass den uken vi har dugnad.

I sommer ble det malt gjerder som står på borettslagets fellesarealer. Dette ble utført av driftutvalgets medlemmer.

Asfalt på garasjeanlegg 4 har blitt utbedret. Det ble lagt på et lokk med asfalt der det er utfordring med ustabil grunn. Forhåpentligvis gjør dette at det ikke dukker opp nye hull der på en stund. Det ble også lappet en del andre hull på indre veier og parkeringsplasser. Vi vurderer fortløpende når det blir aktuelt å bestille videre utbedringer.

I vinter har det vært store utfordringer med å få måkt borettslaget, spesielt på indre veier der man ikke kan bruke store brøytebiler. Noe av årsaken til dette var de enorme snømengdene som kom på kort tid og gjorde at Vaktmesterkompaniet måtte prioritere å måke kommunale veier istedet. Selv om de måkte alle veiene våre etter avtale, så var det ikke uten tett oppfølging og mange vennlige påminnelser, og ofte i seneste laget.

I tillegg til snøkaos så bestemte avfallssekkene i våre søppelcontainere seg for å krangle. Strømbergs, som er leverandør av disse, har vært hos oss 3 ganger for å utbedre feil og sekken til papiravfall ved garasjeanlegg måtte byttes fordi den var slitt. Når denne var byttet gikk det ikke lenge før snøhaugen ved innkjøringen til garasjeanlegget ble så stor at søppelbilen ikke kom forbi. Bortkjøring av snø ble bestilt, men forsinket da lastebiler og snødeponier var vanskelige å oppdrive. Til slutt ble denne snøhaugen flyttet internt, og søppelbilen kunne igjen komme for å ta med avfall.

Driftutvalgets medlemmer har gjennom vinteren stått på for å holde trapper og småveier åpne med strøing og fjerning av snø. Vi har holdt strøkassene med grus etter hvert som de begynte å bli tomme. Disse er nå etterfylt.

Maleordningen er videreført slik at beboere selv kan kjøpe maling etter godkjenning av «maleansvarlig» for så å få refundert beløpet.

Det ble avholdt ett møte for driftsutvalget før høstdugnaden og det skal avholdes et nytt møte før vårdugnaden. Gjennom vinteren har vi hatt jevnlig kontakt på telefon.

Styre

Harald Aamoth  
Linda Akinci  
Kjetil Sinnes Gauslaa

Gjenvalg?

Ja  
Nei  
Nei

Valgkomiteens innstilling

Harald Aamoth  
Anne Kristine Hansen  
Tommy Nilsen  
(Leder og ett styremedlem er ikke på valg)

Styre, vara

John Roar Berger  
Eva Thorkildsen  
Ståle Bie  
Ingrid Fossvold

Ja  
Ja  
Ja  
Ja

John Roar Berger  
Eva Thorkildsen  
Ståle Bie  
Ingrid Fossvold

Miljøutvalg

Linda Akinci, leder  
Anita Bjerregård  
Dior Kurta  
Eva Christian Fiedler Ihlen

Nei  
Ja  
Nei  
Ja

Anne Kristine Hansen, leder  
Anita Bjerregård  
Nina Høgli, TN12D  
Eva Christin Fiedler Ihlen

Driftsutvalg

Richard Larsen, leder  
Hans Jørgen Bye  
Jarl-Egil Grønsveen  
Ali Mahnin

Ja, men ikke som leder  
Nei  
ja  
Nei

Tommy Nilsen, leder  
Richard Larsen  
Jarl-Egil Grønsveen

\*Velges både som styremedlem og utvalgsleder for to år.

Ny leder i miljøutvalg\*

Ny leder i driftsutvalg\*

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 459 Selskapsnavn: Nordre Fjeldstad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiveren i OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Som protokollvitner ble Anita Nordbyhaug og Anne-Karin Helgesen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 230 000.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

- Anne Kristine Hansen  
 Harald Aamoth  
 Tommy Nilsen

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

- Eva Thorkildsen  
 Ingrid Fossvold  
 John Roar Berger  
 Ståle Bie

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Remy Andre Skovlie

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Harald Aamoth

**Sak 9 Valg av miljøutvalg**

**Leder** (kun 1 skal velges)

- Anne Kristine Hansen

**Medlem 1** (kun 1 skal velges)

- Anita Bjerregård

**Medlem 2** (kun 1 skal velges)

- Nina Høgli

**Medlem 3** (kun 1 skal velges)

- Eva Christin Fiedler Ihlen

**Sak 10 Valg av Driftutvalg**

**Leder** (kun 1 skal velges)

Tommy Nilsen

**Medlem 1** (kun 1 skal velges)

Richard Larsen

**Medlem 2** (kun 1 skal velges)

Jarl-Egil Grønsveen

**Sak 11 Valg av valgkomité**

**Medlem 1** (kun 1 skal velges)

Velges i salen

**Medlem 2** (kun 1 skal velges)

Velges i salen

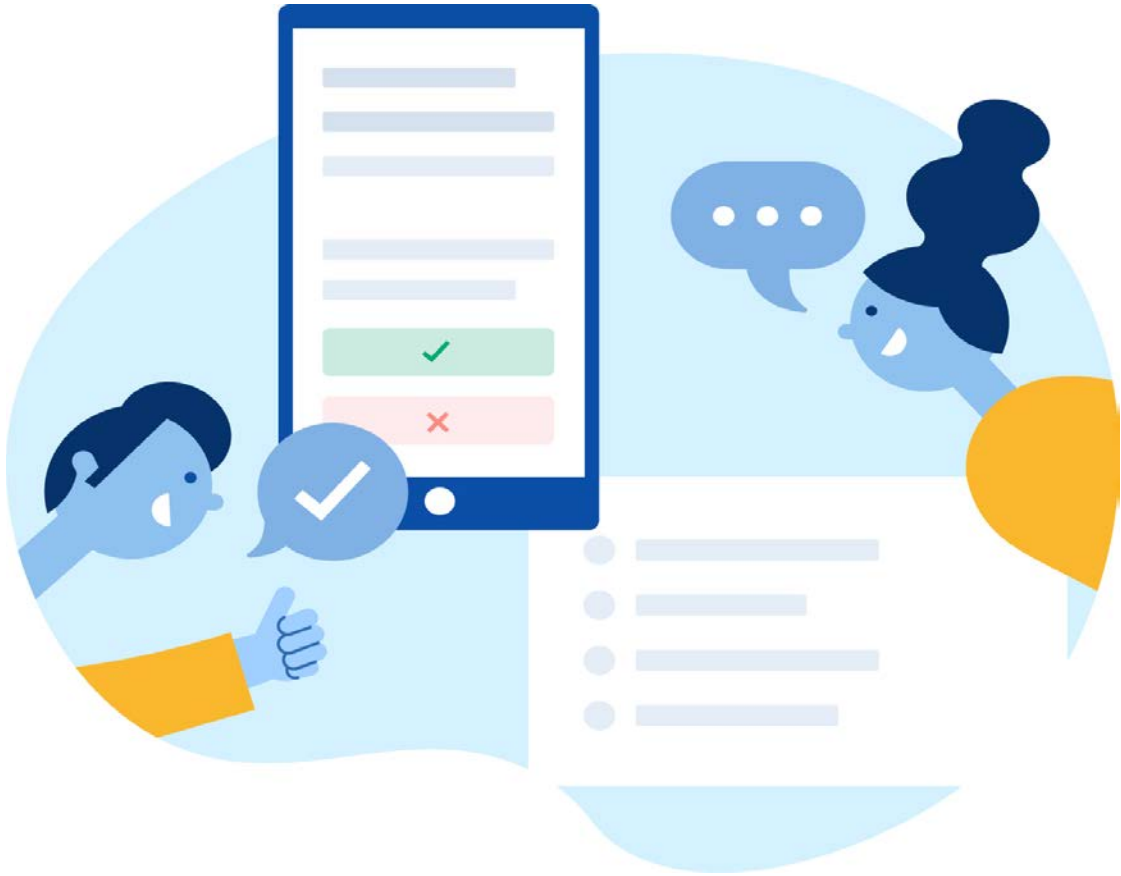


OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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





# Ekstraordinært årsmøde 2023

Nordre Fjeldstad Borettslag

27. mars 2023

Selskapsnummer: 459



## Velkommen til årsmøte i Nordre Fjeldstad Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

27. mars 2023 kl. 19:00, Fellesrommet TN 16F.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Oversikt over borettslagets økonomiske stilling etter rehabilitering (21 stk andelseiere)
6. Utsettelse av arbeidet med balkongene E- husene (21 stk andelseiere)
7. Endring av rekkverk på balkonger i borettslaget (21 stk andelseiere)
8. Bygging av ny garasjerekke for beboere uten garasje plass (21 stk andelseiere)

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

---

Sak 2

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Thorud foreslått. Protokollvitner velges i salen.

---

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Oversikt over borettslagets økonomiske stilling etter rehabilitering (21 stk andelseiere)

### Forslag fremmet av:

(21 stk andelseiere)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har hatt en større rehabilitering de siste årene. Det har ikke vært framlagt en økonomisk oversikt over hele rehabiliteringen sammenholdt med det som har vært forelagt for generalforsamlingen (budsjett). Hva gjenstår av arbeidet fra reklamasjonene på det utførte arbeidet? Når kan det ansees for å være ferdig? Er det reklamert på løsningen på balkonger i E husene overfor OBOS prosjekt og Håndverkeriet?

### Styrets innstilling

Styret forstår denne saken å omhandle de to låneopptak som ble besluttet i henholdsvis ekstraordinær generalforsamling 26.okt 2016 – sak «Større vedlikeholds og rehabiliteringsarbeider» og ekstraordinær generalforsamling 22. juni 2021 – sak «Låneopptak for større vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger». Disse arbeidene har pågått over flere regnskapsår og er ikke avsluttet. Styret har etter gjeldende regnskapsskikk og pålegg for selskaper lagt fram årlige regnskap til revisjon som har litt presentert og godkjent i de årlige generalforsamlingene. Det er i så måte både gitt en oversikt så langt vi er kommet og den er godkjent av generalforsamlingen. For å klargjøre dette har vi gitt i oppdrag til OBOS forvaltning å sammenstille de flerårige regnskapene som vil bli distribuert til beboere når det er ferdig.

Som orientert om på beboermøte mandag 13. feb. 2023 er flere av tiltakene som har vært iverksatt gjennom Selvaag ferdigstilt. Det ble satt av 3,2 mill. nkr. fra låneopptak i 2016 for anlegg 4. I tillegg ble det tatt opp et nytt lån på kr. 13,5 mill. i 2021. Dette gir

totalt disponibelt 16,7 mill. nkr. 15,9 mill. nkr er benyttet. Følgende er status på kostnader i forhold til plantallene som lå til grunn for låneopptak:

Tiltak	Planforutsetning	Kostnad	Økning
Brannsikring	1,5 mill. nkr.	1,9 mill. nkr. <sup>1</sup>	0,4 mill. nkr.
Infrastruktur lading	1,5 mill. nkr.	2,5 mill. nkr. <sup>2</sup>	1,0 mill. nkr.
Garasjerehabilitering	8,0 mill. nkr.	10,9 mill. nkr. <sup>3</sup>	2,9 mill. nkr.
Gangvei komplett	0,5 mill. nkr.	0,6 mill. nkr.	0,1 mill. nkr.

1. Prosjektet ble utvidet til også å gjelde A og D hus hvor det ikke var stilt krav til brannskille på loft

2. Prosjektet ble utvidet til også å inkludere utbytting av alle lamper innvendig og utvendig samt egen kurs til alle alle plasser. Styret valgte å gå for økt diameter inn til anleggene for framtidig vekstmulighet. Kostnaden på el-materiell økte gjennom COVID.

3. Kostnadsøkningen skyldes i hovedsak større skader på betongskille på anlegg 1, 2 og 3 enn det som framkom ved prøvetaking i forarbeidet.

Proessen rundt reklamasjoner etter rehabiliteringen Håndverkeriet gjennomførte fra 2016 har pågått siden mai 2019. Borettslaget har hatt mye arbeid og store utgifter til takstmenn og advokat for å få klarhet i hva som er status og hva vi har krav på. Arbeidet er nå i siste fase og borettslaget holder fremdeles igjen noen hundre tusen i påvente av fullføring. Når det gjelder balkongene på E-husene har vi forfulgt dette konkret og ikke funnet fastpunkter for å kunne reklamere på verken prosjektering eller gjennomføring. Her er det ikke snakk om hva som er en god løsning, men hva kontrakten omfatter og hvilke endringsmeldinger som er godkjent av styret. Styret har i arbeidet med helheten og etter råd fra advokat og takstmann funnet at vi ikke vil forfølge dette. Håndverkeriet mangler nå i stort malerarbeid og snekkerarbeid som skal males før de er gjennom en listen som er godkjent som ikke gjennomført eller feil på gjennomføring etter kontrakt. Håndverkeriet planlegger ferdigstilling i mai/juni.

Styret inngikk i 2019 et samarbeid med Selvaag som redegjort for i årsberetninger. Vi har fått til et fungerende samarbeid og har gjennomført betydelige oppgraderings- og vedlikeholdsarbeider for borettslaget. Deres forretningsmodell tilsier at vi får innsyn i alle kostnader, de prosjekter og tar ansvar for gjennomføring. Dette vurderer styret å være en bedre modell enn det vi fikk av OBOS prosjekt. Selvaag får sin finansiering gjennom et påslag på 15% når de fakturerer borettslaget. Det er ingen påslag for leverandører.

### **Forslag til vedtak 1**

1. a) Styret legger fram en økonomisk oversikt på ordinær generalforsamling. b) Styret legger fram en oversikt over reklamasjoner som er framsatt, hva som er gjenstående arbeider og en spesiell redegjørelse for balkongene på E husene. c) Styret redegjør for avtalen med

### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: De godkjente regnskapene legges til grunn og styret informerer på egnet måte om en flerårig sammenstilling av ekstraordinært vedlikehold. Styret fullfører reklamasjonsbehandling ovenfor Håndverkeriet som planlagt og vurderer som del av det løpende vedlikeholdsarbeidet hvilke leverandører som gir borettslaget best kost-nytte.

---

Sak 6

## **Utsettelse av arbeidet med balkongene E- husene (21 stk andelseiere)**

### **Forslag fremmet av:**

21 stk andelseiere

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er stor usikkerhet knyttet til omfanget av balkongarbeidene på E husene, og dermed også kostnadene. Borettslaget har allerede stor lånegjeld og liten egenkapital. Vi lever i en usikker tid mht. bl.a. renteøkninger og inflasjon. Dette påvirker alle, men noen mer enn andre. Vi skal alle ha råd til å bo i borettslaget. Av hensyn til de beboerne som nå har det trangt økonomisk, bør de planlagte arbeidene på E husene kanskje utsettes til borettslaget har opparbeidet seg nok egenkapital til å gjennomføre arbeidene uten ytterligere låneopptak.

### **Styrets innstilling**

Premisset for denne saken er at borettslaget har høy gjeld, liten egenkapital og kan

vente med vedlikehold. Styret deler ikke dette utgangspunktet og vil med sin innstilling begrunne en videreføring av eksisterende plan.

Konstruksjonen av balkongene på E-husene er spesielle i den forstand at det er en annen leilighet i etasjen under og at vanntettingen er løst ved en membran under hellene. Det betyr at skader eller svakheter vil føre til vanninntrengning i etasje- og samtidig leilighetsskille. Det har vært flere kostbare reparasjoner i borettslaget tidligere knyttet til utett membran. Membranen har som på baderom en teknisk levealder. Ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan av OBOS prosjekt i 2015 og senere av Selvaag i 2019

ble det anført at membranen var utgått på teknisk levetid og risikoen for lekkasje var økende og borettslaget ble anbefalt å bytte membranen. Som vi har sett på garasjerehabiliteringen er fuktinntregning i bærende etasjeskiller av mur noe som er kostbart å rehabilitere. Kostnadene for vedlikeholdsarbeider vil stige for hvert år som går inntil det får strukturelle konsekvenser.

Flere styrer har med denne bakgrunnen foreslått å bytte membranen. Styret har etter vedtektene en vedlikeholdsplikt og en domsavsigelse har satt presedens for at styret kan holdes personlig ansvarlig for verdiforringelse av borettslaget grunnet dårlig vedlikehold. Samtidig er det en kostnad som går ut over ordinært vedlikeholdsbudsjett og må således håndteres gjennom et låneopptak som krever vedtak i generalforsamlingen. Dette vedtaket ble fattet 22. juni 2021. Økte kostnader som redegjort for under beboermøtet primo 2023 har medført behov for ytterligere låneopptak for å gjennomføre vedlikeholdet. Selvaag har ikke fått inn relevante tilbud som kan hjelpe oss å fastslå denne kostnaden. Løsningen styret har valgt er derfor å gjennomføre en pilot på tre balkonger på EM 17 for å få erfaring og la firmaet «Traust» bruke piloten til å fastslå en fastpris for helheten. Denne piloten er dekket gjennom tidligere låneopptak. Styret vil innen sommeren 2023 få oversikt over kostnadene og komme tilbake til generalforsamlingen med samlet behov for låneopptak for rehabiliteringen.

Styrets posisjon når det gjelder vedlikehold er at vi fremdeles har et etterslep i borettslaget etter mange år med for lav aktivitet på området. Risikoen for større kostnader øker så lenge vi ikke får tatt dette etterslepet og kommer inn i en fast rutine med forebyggende vedlikehold. Når det gjelder budsjettering for dette forholder styret seg til OBOS sine anbefalinger om å ha handlingsrom for variasjoner i utbetalinger gjennom året, men legge opp til et balansert budsjett. Det vil si at vi har en buffer for å betale regningene våre, men tar ikke inn fellesutgifter for å bygge opp egenkapital. I så måte vil vi med dagens modell aldri få nok egenkapital for å kunne finansiere annet enn løpende forebyggende vedlikehold. Dersom vi skal bygge opp noen millioner for dette formålet på noen få år vil det bety en betydelig økning av fellesutgiftene – trolig opp mot 30%. Gjennom en slik ordning vil vi ta på oss økt risiko for at kostnadene ved arbeidet er høyere og at det har utviklet seg skader. Styret har ikke til hensikt å forfølge denne handlemåten. Et økt låneopptak er det anbefalte alternativet all den tid vi fremdeles har rentenivå under det som har vært gjennomsnitt de siste 20 år. Anslått låneopptak nå for å fullføre rehabiliteringen av balkongene ligger på mellom 3-4%. Det er også verdt å nevne at budsjettet for 2023 allerede har tatt høyde for en økning av styringsrenten på 1% ut over det vi ser i dag. Totalt bruker da borettslaget omkring 30% av det ordinære driftsbudsjettet for å håndtere finanskostnader i 2023.

Med det kostnadsbildet styret ser nå vil et låneopptak for å rehabilitere balkongene på E-hus medføre at styret vil øke fellesutgiftene med om lag 150-200 kr. per måned. Dette vil vi trolig gjøre etter sommeren dersom vi får en renteøkning på 1% ut over dagens nivå. Dersom renten ikke stiger vesentlig vil styret kunne vente lenger eller ha en lavere

økning. Dersom renten stiger mer enn 1% ut over dagens nivå vil fellesutgiftene øke noe mer – men fremdeles etter sommeren.

#### **Forslag til vedtak 1**

Balkonger på E husene utsettes til det foreligger en økonomisk plan for rehabiliteringen. Denne godkjennes på en fysisk generalforsamling innkalt av styret når de har et konkret forslag til løsning på utbedringen. Generalforsamlingen skal få seg forelagt finansieringsplan.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Styret følger opp tidligere vedtak i generalforsamlingen og viderefører budsjetteringspolicy hvor det ikke planlegges med oppbygging av egenkapital, og kommer tilbake til generalforsamlingen ihht. vedtektene når det er behov for låneopptak for å ivareta styrets pålagte ansvar

---

Sak 7

### **Endring av rekkverk på balkonger i borettslaget (21 stk andelseiere)**

#### **Forslag fremmet av:**

21 stk andelseiere

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen inviteres til å ta stilling til hvilken type rekkverk som skal komme på de framtidige rehabiliterte balkongene. I tidligere generalforsamling ble det vedtatt en type rekkverk i forbindelse med påbygging. Det er oppført en ny type rekkverk av Håndverkeriet på E husene og styret presenterte et nytt forslag med spiler på beboermøtet 13. februar.

#### **Styrets innstilling**

Den nødvendige bytting av membran på balkonger E-hus vil medføre behov for å rive dagens rekkverk. Det vil bli så skadet at det uansett må etableres et nytt. Styret har tidligere søkt generalforsamlingens tilslutning for en endring av rekkverk til stål og glass da det krever lite vedlikehold. Forslaget innebar en fasadeendring noe som kommunen ga tilslutning til. Det var dog ikke det nødvendige 2/3 flertall for denne endringen. Dessverre medførte dette en utsettelse av den nødvendige rehabiliteringen av membranen på balkongene på E-hus. Styret har derfor hatt dialog med arkitekt og designer for å utarbeide et utseende som ikke er å anse som en endring av fasaden og som ikke krever noe vedtak i generalforsamlingen da det kun er vedlikehold og videreføring av det opprinnelige uttrykket på borettslagets fasade. De opprinnelige blomsterkassene har ikke blitt inkludert og det har blitt et noe høyere rekkverk grunnet



nye sikkerhetsregler. Spilene har fått en dybde slik at det ikke blir innsyn når man ser på skrå inn mot rekkverket. Dette følger opp den opprinnelige funksjonen som var originalt.

Styret har jobbet med utseende gjennom en undergruppe og har fått innspill fra tidligere styremedlemmer og Selvaag på vedlikeholdsvennlighet. Vedlagt er tegninger av forslag. Det vil være mulig å velge ulike skjermingsnivåer på innsiden av gjerdet.

#### **Forslag til vedtak 1**

Generalforsamlingen vedtar hvilken type rekkverk som benyttes.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: 1. Den vedlagte skissen til rekkverk, som ikke er å anse som fasadeendring, legges til grunn for det videre arbeidet med rehabilitering av E-husenes balkonger.

---

Sak 8

### **Bygging av ny garasjerekke for beboere uten garasje plass (21 stk andelseiere)**

#### **Forslag fremmet av:**

21 stk andelseiere

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

På beboermøte 13. februar ble det orientert om planene for ny garasjerekke for beboere uten garasje plass. Det ble antydnet en kostnad på 5,4 mill.kr hvorav om lag 2mill.kr ville utgjøre kostnader knyttet til grunnarbeid for å tilfredsstille nye krav fra kommunen ved bygging. Kostnadene på 2 mill.kr vil borettslaget ikke ha uten bygging av ny garasjerekke. Det er usikkerhet knyttet til hva prisen på garasjene blir, hvor mange som er villig til å betale for garasje og evt. hvor mye av kostnadene som skal dekkes av fellesskapet i borettslaget. Inntil borettslaget har oppspart nok egenkapital, bør borettslagets midler generelt og primært sett gå til nødvendig vedlikehold og oppgradering. Styret må derfor komme tilbake til generalforsamlingen med en oversikt over kostnadene samt hvilke av beboerne som er villig til å egenfinansiere før byggingen starter.

#### **Styrets innstilling**

Denne saken tar igjen utgangspunkt i en annen budsjetteringsmodell enn det borettslaget praktiserer. Som tidligere beskrevet vil det ikke bli bygget opp signifikant egenkapital uten en vesentlig økning i felleskostnadene. Det er også slik at det foreligger et prinsippvedtak om at det skal legges til rette for en etablering av garasje for de 12

siste. Det er også slik at ytterligere låneopptak uansett vil fremmes generalforsamlingen. Styret legger følgende forståelse til grunn for det videre arbeidet.

Alle andelseiere har tilgang til en biloppstillingsplass på borettslagets område som følger andelen. Gjennom ulike utviklingstrinn hvor beboere selv har hatt innskudd og stått for vedlikehold, har 99 nå garasjer på sine plasser. Før 2015 ble alle anleggene innlemmet i borettslaget og driften håndtert av felleskapet. Alle beboere har siden den tid betalt den samme prisen, 150,- per måned, men tolv beboere har ikke hatt garasjer. I perioden er det gjennomført vedlikehold, det er byttet til elektriske leddporter og nå har alle anleggene blitt rehabilitert for totalt 10,9 mill. kr. De tolv som ikke har garasje bidrar på lik linje med øvrige for å håndtere kostnadene ved dette.

Borettslaget er basert på en «grunnbok» hvor alle stiller likt, men hvor fellesutgiften er regulert ut fra størrelsen på andelen beboeren disponerer. Denne grunnboken er gir i utgangspunktet en rettferdig byrdefordeling, men tar ikke inn over seg at ikke alle andeler nå har tilknyttet en garasje. I ekstraordinær generalforsamling 22.juni 2021 tilrår styret at også de tolv siste skal få anledning til å etablere garasje på borettslagets tomt – noe som må vedtas av generalforsamlingen. Forutsetningen for vedtaket er at beboer finansierer oppsett av garasjen. Styret har utarbeidet en plan for at dette skal være gjennomførbart nedenfor anlegg 1. I lys av slitasje på områdene og nye krav til avrenning av overflatevann vil det påkomme investeringer for borettslaget dersom vi skal få godkjent oppsett av nye garasjer over eksisterende parkeringsplasser. Styret har fått utarbeidet et forprosjekt som er godkjent av kommunen og Selvaag har fått gode kostnadstall i markedet. Prosjektet ansees å ha lav gjennomførings- og prisrisiko.

Styret anser det i tråd med borettslagsordningen at det her blir et spleiselag hvor felleskapet dekker noe og beboere som får garasje forplikter seg til et innskudd ut over det inndeksregulerte innskuddet fra 1985, men under den totale prosjektkostnad. Beløpet borettslaget vil bidra med vil uansett være av en størrelse om krever godkjenning av generalforsamlingen for å kunne håndteres ved et låneopptak. Låneopptaket ut fra initielle vurderinger vil medføre om lag 2% økning i fellesutgifter eller under 150,- kr. per måned.

#### **Forslag til vedtak 1**

a) Bygging av ny garasjerekke skal forelegges generalforsamlingen før avtaler inngås om byggestart. Generalforsamlingen skal få seg forelagt finansieringsplan. b) For de beboere som ønsker garasjeplass i ny garasjerekke, skal det inngås en bindende avtale om egenfinansiering før saken legges frem for generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: 1. Styret avklarer interessen blant de tolv beboere som ikke har garasje over egen biloppstillingsplass, innpasser interessen innenfor eksisterende forprosjekt og forplikter innskudd før en endelig finansieringsplan legges fram for generalforsamlingen. dersom det er behov for låneopptak.

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.03.23

Selskapsnummer: 459 Selskapsnavn: Nordre Fjeldstad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

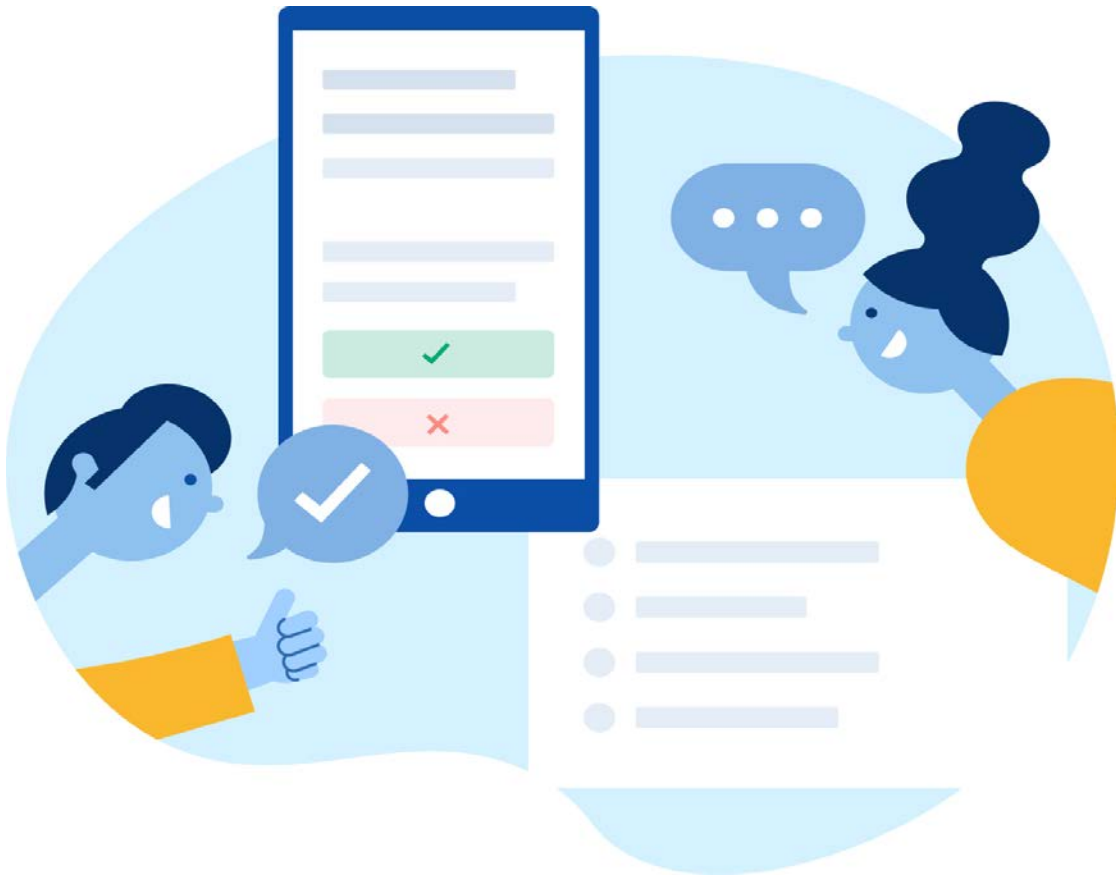
Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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



# Ekstraordinært årsmøte 2023

Nordre Fjeldstad Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. desember - 21. desember 2023

## Velkommen til årsmøte i Nordre Fjeldstad Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. desember kl. 12:00 og lukker 21. desember kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/459>

### 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.

### 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. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Vedtak om løsning for rekkverk (2/3 flertall)

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Sak 1

## Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 3 dager for ekstraordinære og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

**Styrets innstilling**

Styret ønsket å avklare problemstillingen før jul, og valgte derfor digitalt årsmøte.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen

---

Sak 2

## Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre generalforsamlingen velger noen andre. Møteleder har ansvar for å føre protokollen med mindre generalforsamlingen velger noe andre.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger styreleder som møteleder, og den digitale løsningen til OBOS fungerer som protokollfører.

---

Sak 3

## Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Monica Garthe som protokollvitne.

---

Sak 4

## Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen . I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

---

Sak 5

## Vedtak om løsning for rekkverk (2/3 flertall)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret er nå i gang med prosjektet for vedlikehold av altaner.

Tre rekkverk er tidligere godkjent i generalforsamling.

Generalforsamlingen skal derfor kun behandle om vi skal gå for et annet uttrykk.

En slik endring krever 2/3-flertall.

Denne ekstraordinære generalforsamlingen er følgelig kun avklare om andelseierne ønsker annet materialvalg.

Ettersom valget av rekkverk vil sette standarden for fremtidige oppgraderinger og utskiftninger for alle rekkehusene, ønsker styret å ta en siste avstemning.

Generalforsamlingen blir gjennomført elektronisk for å minimere kostnader, samt sikre at flest mulig for deltatt og avgitt sin stemme.

Etter å ha loddet stemningen mellom glass og metallrekkverk blant andelseierne, er det tydelig at majoriteten ønsker glass.

Her er noen faktorer å vurdere i forbindelse med valg:

**Rekkverk i tre:**1.Vil kunne males og endre farge dersom behov.2.Må konstrueres i impregnert virke og stå umalt en tid før det kan males.3.Økte livstidskostnader da slikt rekkverk må vaskes og males

1. om jevnlig.4.Levetiden til tre-rekkverk sies å være 20+ år med godt vedlikehold

**Rekkverk i glass og metall:**1.Ca 25.000 kr høyere pris ved innkjøp.2.Farge er «fast» og bør stemme både med nåværende og kommende husfarge.3.Lavere livstidskostnader og mindre behov for lift

2. og -håndverkere4.Lang levetid



Viser til vedlagte eksempler på de to alternativene (se under).

Styret vil åpne for kommentarer for å gi dere den informasjonen dere trenger før dere stemmer.

Styret håper på god deltagelse!

Hilsen

Styret

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen stemmer FOR glassrekkverk i prosjektet

#### **Vedlegg**

1. 0459 NFB BRL - Eksempel Trerekkverk og Glass Ståltrekkverk.pdf

---

## EKSEMPEL 1 - BILDE AV LØSNING MED TREREKKVERK



Rekkverk med åpning under toppbord. Skjermingsvegg tett  
*Skjermingsvegg kan være åpen eller lukket etter beboers ønske*

## EKSEMPEL 2 - BILDE AV LØSNING I GLASS OG STÅL



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 18.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.12.23

Selskapsnummer: 459 Selskapsnavn: Nordre Fjeldstad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører</b></p> <p>Generalforsamlingen velger styreleder som møteleder, og den digitale løsningen til OBOS fungerer som protokollfører.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps</b></p> <p>Generalforsamlingen velger Monica Garthe som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede**

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

For

Mot

**Sak 5 Vedtak om løsning for rekkverk (2/3 flertall)**

Generalforsamlingen stemmer FOR glassrekkverk i prosjektet

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

# Vedtekter

## for Nordre Fjeldstad Borettslag org nr 947854054

vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.2006, 06.05.2013, 06.05.2014, 9.5.2017, 13.05.2020 og 03.05.2022.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Nordre Fjeldstad 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) Borettslagets 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 2 % 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) Neker 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) 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

### **3-2 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 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. Borett og overlating av bruk**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. 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.

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

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

(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) Bygningsmessige forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende husordensregler, vedtekter, bygningsforskrifter, offentlige tillatelser m.v. er ikke tillatt og vil bli krevd tilbakeført.

### **5. Vedlikehold**

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

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra og med hovedstoppekran inkl. utekran, sikringsskap, 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, vindusglass 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 oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter f.eks gassbeholdere.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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.

(9) Frittstående boder, terrasser, gjerder og levegger ol som ikke er satt opp i regi av borettslaget, er andelseiers vedlikeholdsansvar.

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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



### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

# Husordensregler for Nordre Fjeldstad B/L.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.84, 23.4.85, 11.05.93, 06.05.04, 02.05.07, 06.05.2014, 25.04.2016, 9.5.2017.

## 1. Formål

Nordre Fjeldstad Borettslag er et andelslag med 111 rekkehusleiligheter hvor borettslaverne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og derved skape størst mulig trivsel i bomiljøet. Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker innen borettslaget som helhet bevares. Husordensreglene er en del av kontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettslaver.

## 2. Ro i husene

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. I tiden fra 23.00 til kl. 06.00 skal det være ro i husene. Støyende aktiviteter som for eksempel oppussingsarbeid og høy musikk er ikke tillatt etter kl. 21.00. Et uttrykk for god boligkultur er at en varsler naboene hvis en skal ha en anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig. Alle beboerne må huske at vi bor nært innpå hverandre og at vi må vise hensyn til hverandre.

## 3. Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe hund eller katt. Den som anskaffer hund eller katt plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold som er:

- Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område, dette gjelder uansett dressur og kontroll over hund. Katter skal aldri slippes løs innenfor borettslagets område, dette gjelder også innenfor egen hageparsell. Løskatter vil oppfattes som villkatter og bli håndtert som sådan av borettslaget. NB! Dyrene skal være merket.
- Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang (1. April – 20. August).
- Hunde- og katteeiere i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Borettslagets hunde- og katteeiere skal straks fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener og lignende.
- Dersom det kommer berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, skal dyret fjernes fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## 4. Sjøppel

Det finnes to søppelanlegg i borettslaget. De er plassert ved garasjeanlegg 1 og 4 og det er kun husholdningsavfall og papir (egen container) som skal legges i disse.

**INGEN TING ANNET – OG IKKE NOE MÅ PLOSSERES UTENFOR SØPPELKASSENE!**

Er søppelkassene i garasjeanlegg 1 (Trygve Nilsens vei) fulle – gå til søppelanlegget ved garasjeanlegg 4 (Erling Michelsens vei).

## 5. Bruk av leilighetene

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten ifølge leiekontrakten. Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall eller på en måte som kan føre til skade på felles avløp. Beboerne plikter å kjenne til plassering og bruk av leilighetens hovedkran. Beboerne plikter dessuten å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler. Brannslangen skal være koblet til vannuttak og ikke flyttes på. Brannslangen skal ikke brukes til hagevanning mv. og bør kontrolleres med jevne mellomrom.

Beboer er ansvarlig for at hovedkran for utekran avstenges før vinteren setter inn. I hver leilighet er det installert 2 røykvarslere som er borettslaget eiendom. Vedlikeholdsansvaret for at de er funksjonelle til enhver tid påhviler den enkelte beboere/andelseiere.

I de leiligheter hvor det er særskilte rømningsveier ved f.eks. brann, må disse ikke blokkeres. Dette gjelder spesielt leiligheter type E2, 4 roms med balkonger, hvor det er rømningsvei via åpne boder på balkongene.

Beboer må passe på at beplantningen i balkongkasser ikke består av trær og busker, men blomster og grønne planter som veier minst mulig. Kassene bør sjekkes jevnlig for å unngå skade på bygningen.

Det må heller ikke brukes høytrykkspyling av terrassene i denne type leiligheter da den kan ødelegge membran under terrassen og derigjennom forårsake lekkasje ned til underliggende leilighet.

## 6. Fellesarealer

Hele tomten til borettslaget er i utgangspunktet fellesareal. Hver andelseier er tildelt et område ved leiligheten som vedkommende disponerer. Dette området inkludert evt. gjerder og beplantning må vedlikeholdes av beboer. Bruken og beplantning må stå i forhold til arealets størrelse og nærhet til fellesareal og naboens disponible område. Borettslagets styre kan til enhver tid omdisponere grensene for dette området. Dersom tildelt areal ikke vedlikeholdes i tråd med vanlig standard, kan styret forestå nødvendig nedkapping av trær/fjerning av gjerder.

- De øvrige deler av tomten er disponibelt fellesareal.

- Fellesarealene må vedlikeholdes av beboerne ved felles dugnad, fastsatt av styret. Felling av trær er ikke tillatt uten samtykke fra styret.

- I fellesskap må vi holde gangveiene rene, måke snø i stikkveier og trapper, samt sandstrø om vinteren.

## 7. Trafikkavvikling

Bilkjøring og tohjuls motorkjøretøy på de interne veiene skal begrenses til det helt nødvendige, og da med en hastighet som tilsvarer gangfart. Det er trange veier i borettslaget og i noen grad uoversiktlige, så tenk derfor hele tiden på at det kan komme et barn springende ut i veien.

Parkering skal bare skje på tilviste plasser og i garasjer – ikke inne på området. Beboerne plikter å opplyse besøkende om disse bestemmelsene. La ikke bilen bli stående med motoren i gang ved garasjene og bruk parkeringslys ved kjøring inn og ut av garasjer der beboere har vinduer ut mot garasjeportene. Gjelder ved garasjeanlegg 2 og 3.

Kjøring inne i borettslaget om natten må i størst mulig grad unngås.

Taxi skal bestilles til en av snuplassene (Trygve Nilsens vei/Erling Michelsens vei). Dette gjelder selvsagt ikke de som har vansker for å bevege seg, eller om man har svært mye å bære. Det gjelder de samme reglene

når man kommer hjem med taxi.

Husk at gangveier er også adkomstvei for brann og syketransport.

### **8. Framleie**

Framleie av leilighet og eventuelt enkeltrom må godkjennes av styret som behandler saken i henhold til lover og regler.

### **9. Forandringer, påbygg**

Større bygningsmessige forandringer i leiligheten kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret søker kommunen om godkjenning. Ved påbygg påligger det beboer å sørge for utarbeidelse av all nødvendig dokumentasjon, søknader, tegninger, nabovarsel etc. i to eksemplarer. Styret kontrollerer at søknad og tegninger er i overensstemmelse med vedtatte normer for påbygg, godkjent av generalforsamling. Søknad om påbygg må godkjennes og signeres av styret. Styret søker deretter om tillatelse. Søknaden sendes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for endelig godkjenning. Søker kan ta kontakt med styret for bistand og råd vedrørende hva som er nødvendig dokumentasjon til søknad.

Det vises til egne regler som gjelder for utbygging/påbygging i Nordre Fjeldstad Borettslag.

### **11. Forbud mot bruk av fyrverkeri på borettslagets område**

Det er forbudt med all bruk av fyrverkeri, innenfor borettslagets område.

### **12. Regler for garasjer og biloppstillingsplasser**

#### **A. Organisering**

Borettslagets garasjer er fordelt på 4 separate garasjeanlegg som alle ligger på borettslagets grunn. I tillegg er det etablert 15 parkeringsplasser. Alle andeler har enten en parkeringsplass eller en garasje som følger leiligheten.

Det er borettslagets styre som leder driften av garasjene i henhold til vedtektene.

Garasjene er fullverdiforsikret i borettslagets felles husforsikring.

#### **B. Drift og vedlikehold**

Hver leietaker i borettslaget, betaler en egen avgift for garasjen/parkeringsplassen. Avgiften fastsettes av styret.

Alle utgifter dekkes over borettslagets budsjett.

#### **Hver enkelt garasjeeier/oppstillingsplass har følgende særlige ansvar:**

- a) Ombygninger/påbygninger eller andre bygningsmessige forandringer er ikke tillatt.
- b) Omgjøring/utvidelse av faste elektriske installasjoner er ikke tillatt uten godkjenning av Styret.
- c) Bensinvarmeapparat kan ikke benyttes i garasjene.
- d) Oppbevaring av brennbare væsker etc. er forbudt.
- e) Kun alminnelig vedlikehold av eget kjøretøy kan tillates utført i garasjeanlegg. Større arbeider/repasjoner tillates ikke utført i eller utenfor garasjeanlegg eller på oppstillingsplasser.
- f) Kjøretøy plassert på oppstillingsplasser skal være sikret/avlåst slik at det ikke medfører fare for barn. Kjøretøy som generelt står lagret og forfaller på oppstillingsplasser, fjernes fra borettslagets område for andelseiers regning.
- g) Garasjeporter skal til enhver tid være låst.
- h) *Parkeringsplassen eies av Nordre Fjeldstad Borettslag. Ved henvendelse til styret, kan andelseiere søke om leie av p-plass etter ventelisteprikket. Leieavtale inngås mellom borettslaget og den enkelte leietaker.*

*Ved salg av leilighet eller framleie, opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget. Plassen skal sies opp skriftlig til styret med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. i etterfølgende måned.*

- i) El-biler kan ikke lades i garasje/biloppstillingsplass, men kun på henvist plass i henhold til egen avtale.

#### **C. Overdragelse /eierforhold**

Til hver leilighet i borettslaget hører en fast biloppstillingsplass eller garasje.

Garasjene og biloppstillingsplassene følger leiligheten ved salg.

**D. Brudd på reglene**

Eventuelle brudd på reglene blir å betrakte som brudd på husordensreglene og blir behandlet av borettslagets styre.

**13. Endringer i husordensreglene**

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig. Meldinger fra styret i form av oppslag eller rundskriv vedrørende husordensreglene (endringer eller tilføyelser) gjelder fram til første generalforsamling. Permanente endringer behandles og vedtas som bestemt for vedtektsendringer.

9.5.2017



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLESGATE 12 OSLO 5 1100 00

KV/SBR

**KOPI**

Oslo, den 1.7.83

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.110, bnr.46, Trygve Nilsens vei 12 A-D, Oslo 10

Arbeids art

**Nybygg**

Bygningens art

**Rekkehus**

Byggherre

Nordre Fjeldstad B.L. v/OB&S, Hammersborg Torg 1, Oslo 1

Byggesjef

Fagnar Evensen A/S, Postboks 772-Sentrum, Oslo 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Einar Otnæs, Postboks 772-Sentrum, Oslo 1

Journalnr.

78/1248


Avsluttende synsforretning

1.3.83

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

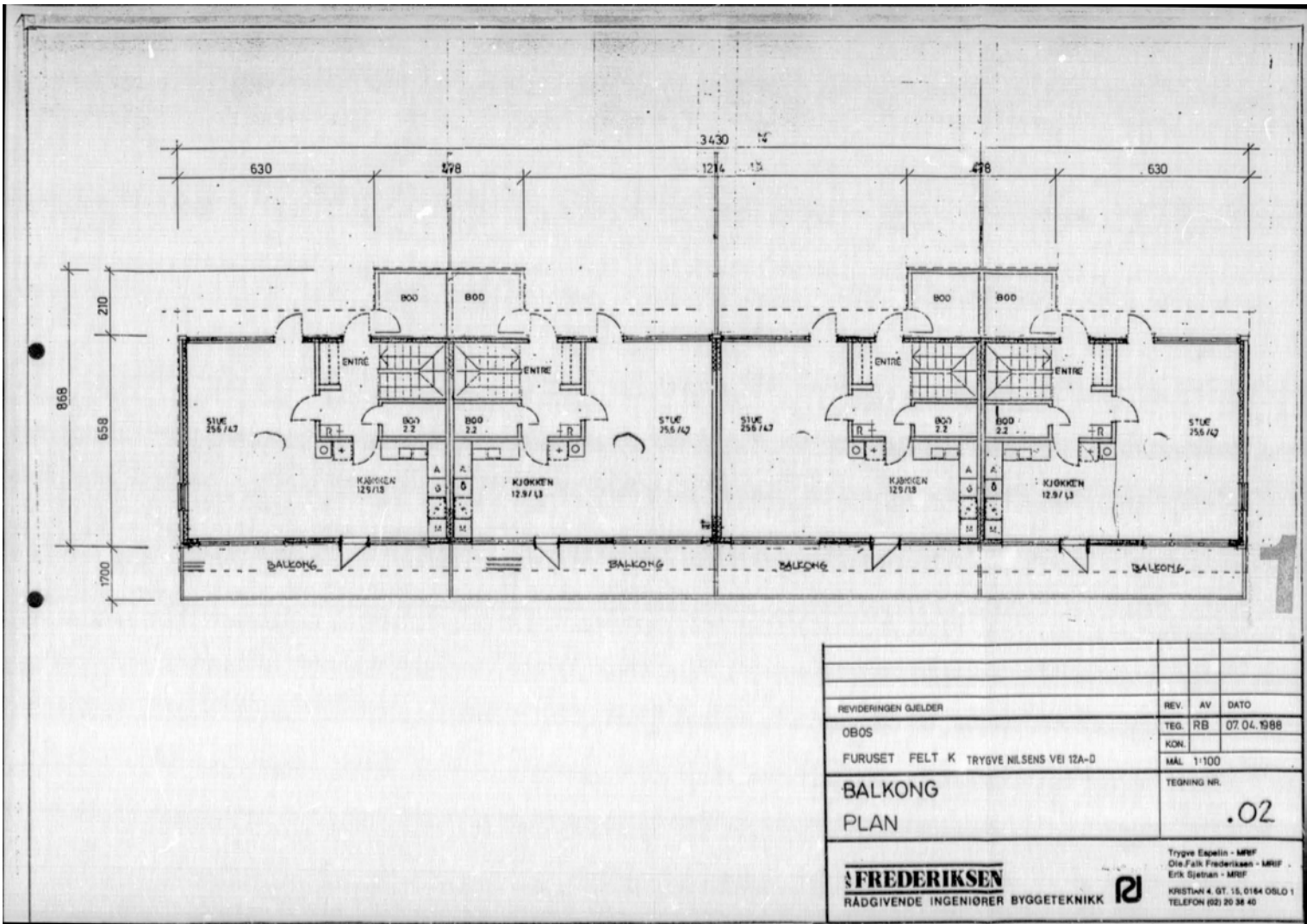
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

  
Fung. Overingeniør  
Knut Vollene

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Trygve Nilsens vei 12D  
1061 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Helena Holthe**Oppdragsnummer:****Telefon:** 924 10 393  
**E-post:** helena.holthe@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre