

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Jøran Sørheim

**Mobil** 451 97 722

**E-post** joran.sorheim@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 87 788,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 597 584,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 004,-  
**Selger:** Cristian Anton  
Sanda Lucia Anton

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1949  
**BRA-i/BRA Total** 63/74 kvm  
**Tomtstr.:** 42545.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 93, bnr. 235  
**Andelsnr.:** 11  
**Oppdragsnr.:** 1006260045

# Stor & velholdt 3-roms | Solrik balkong & ildsted | Attraktiv & familievennlig

Velkommen til Flaen borettslag og Nordtvetveien 17!

Romslig og velholdt 3-roms andelsleilighet med effektiv planløsning, beliggende i et rolig og attraktivt område på Kalbakken. Leiligheten ligger i høy 1. etasje og fremstår lys og innbydende. Den inneholder entré, to gode soverom, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, praktisk kjøkken og stue. Stuen har ildsted, gode møbleringsmuligheter og utgang til romslig balkong med gode solforhold.

Leiligheten disponerer to kjellerboder og én loftsbod, som gir rikelig med lagringsplass.

Nærområdet byr på dagligvare, apotek, treningsentre, svømmehall og bibliotek, samt flere kjøpesentre innen kort avstand.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Nabolagsprofil .....	144
Budskjema .....	153

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 9 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 11 kvm Bod, bod 2.

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Bad, kjøkken, entré, soverom, soverom/kontor, stue, kott.

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

9 kvm Balkong

### **Ikke målbare arealer**

Loftbod har et ikke måleverdig areal (ALH) på 11m<sup>2</sup>

Boligens GUA er 85m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggene enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

42545.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

### **Beliggenhet**

Leiligheten er en del av etterspurte Flaen borettslag! En attraktiv beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener: sentral tilgjengelighet og rolige, grønne omgivelser. Her bor du i et etablert og veldrevet boligområde med romslige utearealer og frodige grøntområder mellom bebyggelsen, som gir en luftig og behagelig atmosfære.

Eiendommen ligger på Kalbakken i bydel Grorud, cirka 10 kilometer nordøst for Oslo sentrum, med enkel adkomst fra Trondheimsveien. Området er godt tilrettelagt for en komfortabel hverdag, med kort avstand til skoler, barnehager og et bredt spekter av servicetilbud. I nærområdet finner du dagligvarebutikker, apotek og treningsentre, samt svømmehall med gode treningsfasiliteter. Flere større kjøpesentre ligger også innen kort rekkevidde, og tilbyr et variert utvalg av butikker og tjenester. Nordtvedt Deichman Bibliotek ligger også et steinkast unna.

Kalbakken er et populært og familievennlig område hvor både store og små trives. Her er det gode oppvekstvilkår, med lekeplasser, grøntarealer og hyggelige møteplasser som legger til rette for både aktivitet og sosialt samvær.

For deg som setter pris på natur og friluftsliv, byr nærområdet på rike muligheter året rundt. Opparbeidede turveier langs Alnaelva tar deg videre inn i vakre Lillomarka, med flotte turstier, sykkelruter og preparerte skiløyper vinterstid. Om sommeren er det kort

vei til flere populære badevann - perfekt for varme dager.

I tillegg finner du et oppgradert parkområde i umiddelbar nærhet, med sjarmerende gangstier, broer og tilrettelagte oppholdsplasser. Dette gir et attraktivt og variert rekreasjonstilbud rett utenfor døren - ideelt for både avslapning og aktivitet i naturskjønne omgivelser.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Området har et tydelig familievennlig preg, med kort gangavstand til flere barnehager og skoler på alle nivåer. Blant annet ligger Nordtvet Gård barnehage og Nordtvet skole i umiddelbar nærhet.

### **Skolekrets**

Se informasjon på Oslo kommune sine hjemmesider.

### **Offentlig kommunikasjon**

Eiendommen har kort gangavstand til et bredt kollektivtilbud. I nærområdet finnes bussholdeplasser, togforbindelse fra nærliggende stasjon samt T-banestasjon med linje 4 og 5, som gir hyppige avganger og effektiv reisetid til Oslo sentrum på rundt 15-20 minutter.

Det går flere bussruter fra området med gode forbindelser til omkringliggende bydeler og knutepunkter.

I tillegg er det enkel tilgang til regionbusser og flybuss fra hovedveinettet, med forbindelser mot blant annet Gardermoen, Lillestrøm og områder nord for byen.

### **Bygningssakkyndig**

Stigen Boligtakst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017.

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull.  
2 lags isolerglass terrassedør fra 2017.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Dører

Vurdering av avvik:

Ytterdør tar i terskel.

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

Innvendig

Overflater

Vurdering av avvik:

Stedvis bruksslitasje på parkett gulv.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid.

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring)

#### Innvendige dører

##### Vurdering av avvik:

Det er observert hull i dør til ett soverom.

##### Konsekvens:

Hullet medfører redusert estetisk kvalitet og kan svekke dørens funksjon når det gjelder lydisolasjon, privatliv og opplevelse av rommet. Skaden har ingen betydning for bygningens konstruktive sikkerhet, men regnes som et vesentlig avvik fra normal standard for en innvendig dør i bolig.

##### Tiltak:

Reparasjon av dørblad (sparkling og overflatebehandling) dersom skaden er begrenset

Alternativt utskifting av dørblad eller komplett dør ved større skade

Tiltakene er enkle og av begrenset omfang.

#### Bad

##### Overflater vegger og himling

##### Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid

##### Konsekvens/tiltak

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

##### Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.

Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.

Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

##### Tiltak:

Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.

Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Sprukket flis

Konsekvens:

En sprukket flis kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukning av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:

Fjerne og erstatte den sprukne flisen.

Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.

Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.

Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader.

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid

Konsekvens/tiltak

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende

konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og

eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.  
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

#### Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

#### Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

#### Kjøkken

##### Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

Tekniske Installasjoner

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### Alder

##### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

##### Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

#### Avløpsrør

##### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

##### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.

Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

##### Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.  
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.  
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

#### Varmtvannstank

##### Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

##### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.  
Iflg. dagens krav er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.  
Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

#### El- tilkobling

##### Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

##### Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

#### Bad

##### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Vurdering av avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen.  
Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det

føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.04.2026 av Jo Henrik Stigen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Noen få riper på flisene under vaskemaskin

En liten sprekk på en flis på gulvet under vasken

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Kondens rundt vindusrammer på badet

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kakkell Peis Spesialisten AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av peis

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oslo Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikkontakt for kjøleskap. Sluttkontroll og lovpålagt dokumentasjon.

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet er tilrettelagt for oppvaskmaskin, og har integrert stekeovn samt nedfelt platetopp. Over kokeplassen er det montert ventilator med kullfilter.

## Bad

Bad med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av underskap, overskap, servant, speil samt belysning med stikkontakt. Dusjsone med dusj direkte på gulv og vegg. Det er opplegg for vaskemaskin, og badet er utstyrt med vannklosett. Naturlig ventilasjon.

## Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte, glatte flater.

Himling: Malte, glatte flater.

Etasjeskille: Støpt dekke.

## Tekniske installasjoner

Synlige vannrør er i kobber, mens øvrig røropplegg er skjult.

Synlige avløpsrør er i plast, med øvrige rør lagt skjult.

Varmtvannsbereder på ca. 107 liter, produsert i 2018, er plassert i kjøkkeninnredningen.

## Innbo og løsøre

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

## Hvitevarer

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

## TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV/Internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

## Parkering

Det er anledning til å leie parkeringsplass i borettslaget gjennom styret. Det finnes også en garasjerekke med 13 garasjer. Verken parkeringsplasser eller garasjer følger leilighet. Parkerings/garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Flaen har etablert mulighet for lading på alle utleide parkeringer. Parkering følger ikke andel, men tildeles etter venteliste. De som ønsker ladeboks kan enten kjøpe eller leie denne via borettslaget. Ved leie, faktureres leien månedlig sammen med felleskostnadene. Per februar 2026 er leia 300,- eller 350,- avhengig av når leieavtalen ble opprettet.

## Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nu, polisenummer 761934

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner. Gulvvarme på badet. Fyring med ved i peis fra RAIS.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 4 500 000

### **Omkostninger kjøper**

4 500 000 (Prisantydning)

-----  
87 788 (Andel av fellesgjeld)  
-----

4 587 788 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

4 597 584 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 606 484 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 609 284 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen.

Eiendomsskatten vil utgjøre 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.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 037 145 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 148 580 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader 4 846,80

Trappevask 157,00

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv/internett, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Merk: styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 004

**Andel Fellesgjeld**

Kr 87 788

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

15.04.2026

**Andel fellesformue**

Kr 22 024

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Flaen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948180367

**Andelsnummer**

11

**Om borettslaget**

Flaen borettslag er et veletablert og veldrevet borettslag tilknyttet OBOS, bestående av ca. 198 andeler.

Borettslaget har et aktivt og velfungerende styre som arbeider systematisk med drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen. Det er gjennomført en rekke større tiltak de senere år, samtidig som det foreligger planer for videre oppgraderinger.

Av gjennomførte arbeider kan det blant annet nevnes ferdigstilt vindusprosjekt, etablering av ny avfallsløsning, drenering av to blokker samt utbedring av balkonger med feil fall. Det er også tilrettelagt for sykkelparkering i fellesarealer, og gjennomført løpende vedlikehold og HMS-tiltak i bygningsmassen.

Styret har hatt høy aktivitet med blant annet prosjektoppfølgning, leverandørdialog og refinansiering av lån i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter.

Det er planlagt ytterligere vedlikeholdsarbeider fremover. Dette inkluderer blant annet

drenering av ytterligere blokker, tilstandsvurdering av tak, rens av ventilasjonsanlegg samt mulig gjennomføring av innglassing av balkonger, forutsatt endelig offentlig godkjenning.

Borettslaget har en stabil og solid økonomi med positivt årsresultat i 2025. Samtidig har borettslaget betydelig langsiktig gjeld knyttet til tidligere og pågående vedlikeholdsprosjekter, herunder blant annet vindusprosjektet.

Det er gjennomført refinansiering og utvidelse av lån for å finansiere oppgraderinger, noe som må forventes å påvirke felleskostnadene over tid.

Driftskostnadene består i hovedsak av kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forsikring og øvrige felleskostnader, og det må generelt påregnes normal prisutvikling og vedlikeholdsbehov fremover.

Borettslaget har i tillegg fokus på bomiljø og trivsel, blant annet gjennom etablering av grøntkomité og oppfølging av fellesområder.

Revisor har avgitt ren revisjonsberetning uten merknader, og årsregnskapet anses å gi et korrekt bilde av borettslagets økonomiske stilling.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11415690 4

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,08%

Restsaldo 3 385 402,00

Innfrielsesdato: 01.10.2028

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208125818

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,09%

Restsaldo 1 128 446,00

Innfrielsesdato: 30.11.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208242938

Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,23%  
Restsaldo 0,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2031  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208720899  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo 12 640 746,00  
Innfrielsesdato: 28.02.2035  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjenning fra styret i Flaen borettslag. Dyreeiere må signere en erklæring om at borettslagets regler for dyrehold overholdes. Det vises til husordensreglene for nærmere bestemmelser.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 93, bruksnummer 235 i Oslo kommune. Andelsnr. 11 i Flaen Borettslag med orgnr. 948180367

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/93/235:

10.09.1954 - Dokumentnr: 11511 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.02.1960 - Dokumentnr: 1643 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

17.12.1965 - Dokumentnr: 17988 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

29.06.1967 - Dokumentnr: 8941 - Best om garasje/parkering  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 42954 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

24.12.1952 - Dokumentnr: 15992 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:169

12.02.1954 - Dokumentnr: 918291 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Gnr: 93 Bnr: 238, 242, 243, 244, 245 OG 246

12.10.1954 - Dokumentnr: 13040 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:265

18.11.1957 - Dokumentnr: 14202 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:277

29.06.1966 - Dokumentnr: 9156 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:315

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 1946 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig og sameiets interne veier.

Vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i henhold til bebyggelsesplan 8847 datert 06.02.47 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

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

- 7 990 Digital annonsering
- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 490 Visninger per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 99 042

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Lars Berge  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner  
lars.berge@aktiv.no  
Tlf: 489 92 004

**Ansvarlig megler bistås av**

Jøran Sørheim  
Eiendomsmeglerfullmektig  
joran.sorheim@aktiv.no  
Tlf: 451 97 722

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

27.04.2026

# Bilder

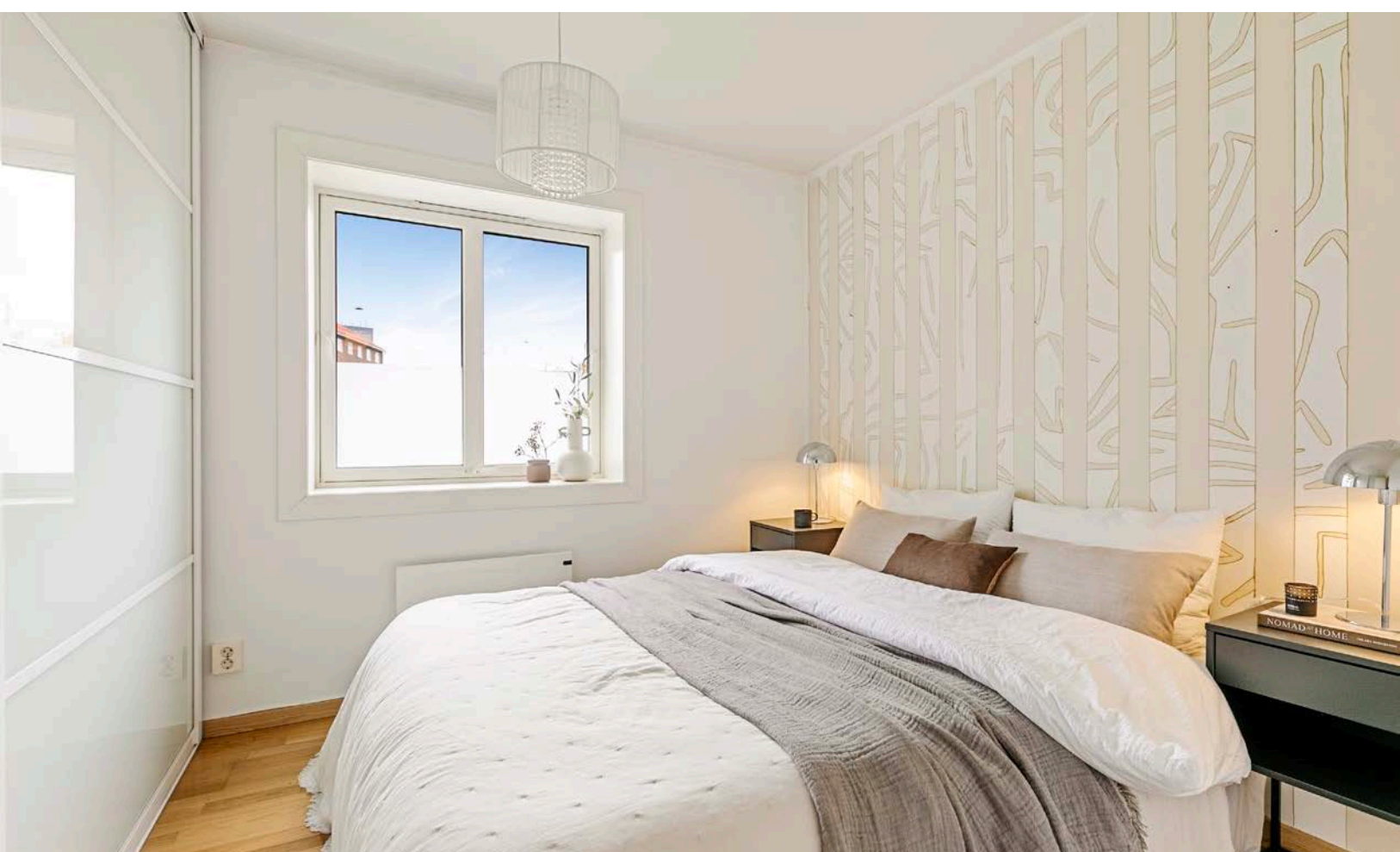


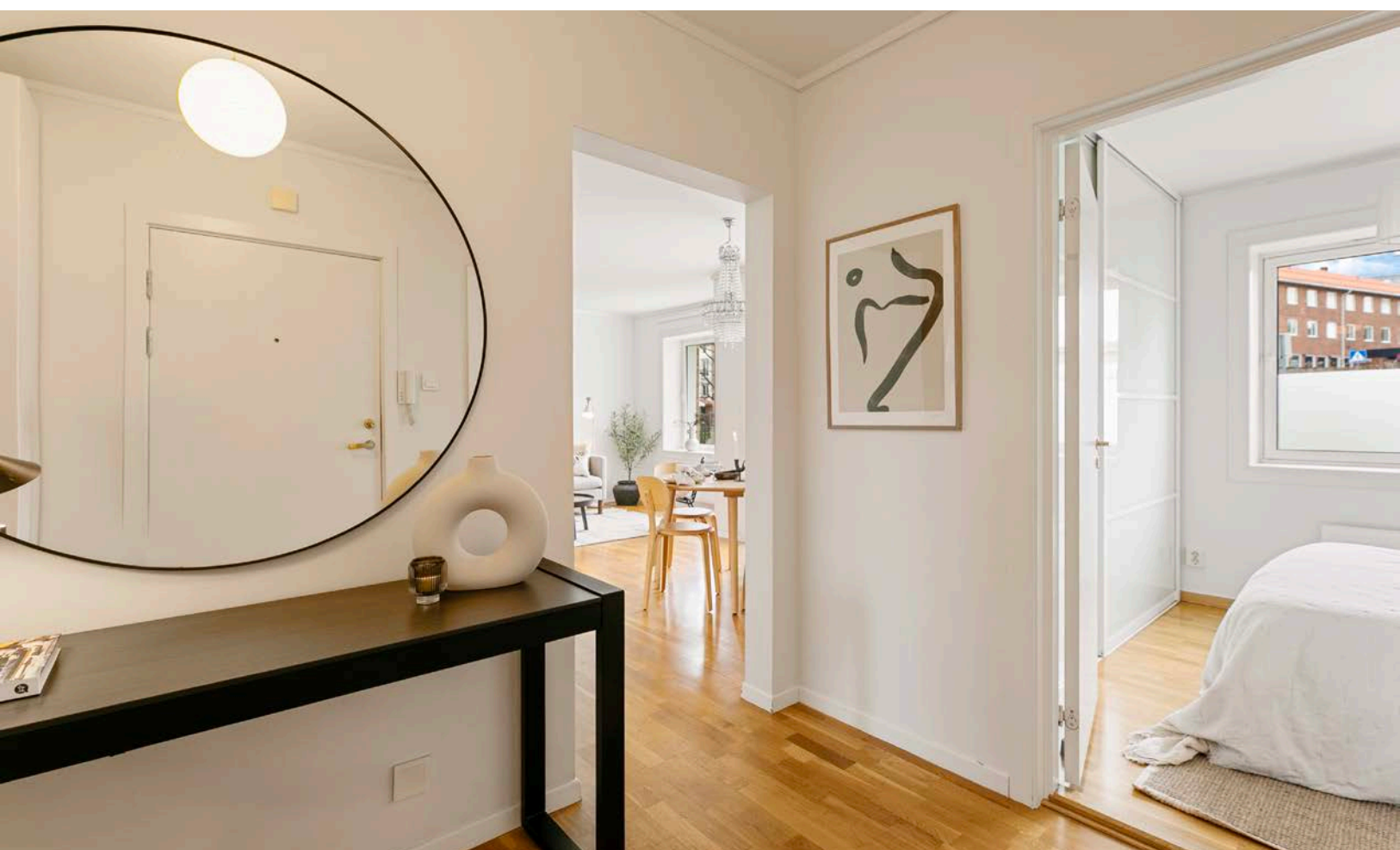




















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Nordtvetveien 17 , 0952 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 93, bnr. 235

# Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 13907-3594

Eiendomsverdi ref nr: TG1066

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**

**NITO**

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takspartner.no  
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.  
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.  
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.  
Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.  
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.  
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5 og 2cm fall.  
Nedsenket dusjsone  
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.  
Naturlig ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.  
Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.  
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.  
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

# Beskrivelse av eiendommen

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2018

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

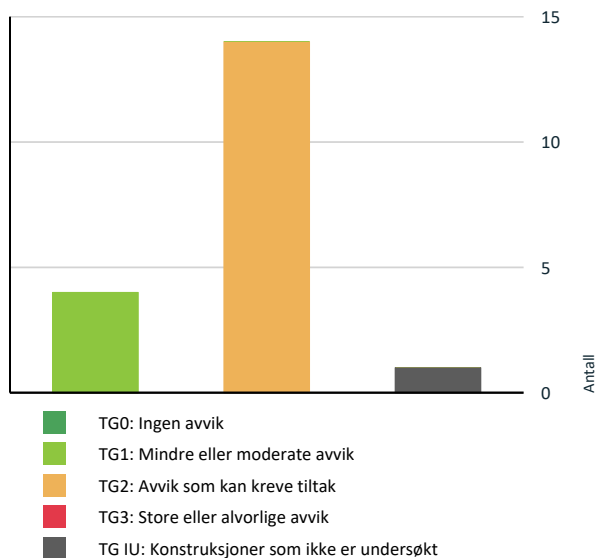
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1949

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre teknet med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2017

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør tar i terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

# Tilstandsrapport

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNSENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje på parkett gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger



### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av golv eller justering av underliggende konstruksjon.



## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert hull i dør til ett soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Hullet medfører redusert estetisk kvalitet og kan svekke dørens funksjon når det gjelder lydisolasjon, privatliv og opplevelse av rommet. Skaden har ingen betydning for bygningens konstruktive sikkerhet, men regnes som et vesentlig avvik fra normal standard for en innvendig dør i bolig.

#### Tiltak:

Reparasjon av dørblad (sparkling og overflatebehandling) dersom skaden er begrenset  
Alternativt utskifting av dørblad eller komplett dør ved større skade  
Tiltakene er enkle og av begrenset omfang.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5 og 2cm fall. Nedsenket dusjsone

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsonen, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.

Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.

Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.

Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Sprukket flis

Konsekvens:

En sprukket flis kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukning av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:

Fjerne og erstatte den sprukne flisen.

Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.

Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.

Sørg for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1,5 og 2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observert aldersrelaterede forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterede forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå

# Tilstandsrapport

1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og mugg. Det anbefales å etablere ventil eller spalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inn klima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørbord.

## 1. ETASJE > BAD

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TGI2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

### Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

#### Kullfilter

##### Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

##### Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg. Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

# Tilstandsrapport

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.

Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 107 liter og produksjonsår 2018

Årstall: 2018

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.



## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar

# Tilstandsrapport

å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Vet ikke**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget. Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningsakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						11	11
1. Etasje	63			63	9		63
Kjeller		11		11			11
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>11</b>			<b>9</b>	<b>11</b>	<b>85</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, soverom, soverom/kontor, stue, kott		
Kjeller		Bod, bod 2	

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

### Lovlighet

#### Byggetegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Cristian Anton	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	235		0	42545.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nordtvetveien 17

### Hjemmelshaver

Flaen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948180367		Obos Eiendomsforvaltning As	Anton Cristian, Anton Sanda Lucia

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

11

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 42 545,40 m2.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Flyttet og skiftet ut stikkontakt bak kjøleskapet, utført av Oslo Elektriske, desember 2025. Dokumentasjon foreligger.
- Malt vegger i gangen, stuen og på kjøkkenet. Utført selv. 2026
- Montert pais, utført av Kakkell og Peis Spesialisten, oktober 2022. Dokumentasjon foreligger

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

Drenering 2023, malte taket på balkongen, utført av borettslag 2024, rens av ventilasjonsanlegg, utført av Serwent TT-Teknikk AS, 2026

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	18.04.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	14.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring					
Flyttet stikkontakt for kjøleskap	23.12.2025	Oslo Elektriske AS	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Cristian Anton

Sanda Lucia Anton

---

## Boligen

Nordtvetveien 17  
0952 OSLO

0301-93/235/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Noen få riper på flisene under vaskemaskin  
En liten sprekk på en flis på gulvet under vasken

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Kondens rundt vindusrammer på badet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Kakkel Peis Spesialisten AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av peis

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Oslo Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Flyttet stikkontakt for kjøleskap. Sluttkontroll og lovpålagt dokumentasjon.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Gabrielsen & Partners AS  
Aktiv avd. Carl Berner v/Jøran Sørheim  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO  
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Deres ref.: 1006260045 . Vår ref.: 0103-1-111

Dato: 15.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Flaen Borettslag  
Organisasjonsnr: 948180367  
Andelseier: Anton, Sanda Lucia  
Medeier: Anton, Cristian  
Leilighetsnummer: 111  
Adresse: Nordtvetveien 17, 0952 OSLO  
Andelsnummer: 11  
Gnr. 93  
Bnr. 235

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 761934.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Kabelanlegg er blitt oppgradert til fiberanlegg i bakken. Det er anledning til å leie parkeringsplass i borettslaget gjennom styret. Det finnes også en garasjerekke med 13 garasjer. Verken parkeringsplasser eller garasjer følger leilighet. Parkerings/garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Flaen har etablert mulighet for lading på alle utleide parkeringer. Parkering følger ikke andel, men tildeles etter venteliste. De som ønsker ladeboks kan enten kjøpe eller leie denne via borettslaget. Ved leie, faktureres leien månedlig sammen med felleskostnadene. Selger av andel må passe på å si opp sin leieavtale av ladeboks så utgiften ikke overføres kjøper av andel. Per februar 2026 er leia 300,- eller 350,- avhengig av når leieavtalen ble opprettet. Dette kan bli endret. Kontakt styret for oppdaterte priser. Vindusprosjekt fase 4 igangsatt i 2025/ 2026. Prosjektet skal finansieres med låneopptak. I februar 2026 ble låne nummer 98208242938 refinansiert sammen med nytt låneopptak på ca. 5,55 millioner i OBOS-banken. Lånet ble utbetalt og fordelt på andelene etter felleskostnadsbrøken den 27.02.2026. Ta kontakt med styret for mer informasjon om dette og andre forestående prosjekter. Se også siste årsberetning for utfyllende info om gjennomført, samt planlagt vedlikehold. Borettslagets hjemmeside: <http://flaenborettslag.no/>. Borettslaget er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjereporter. Mer om OBOS Nøkkel her: [obos.no/obos-nokkel/](http://obos.no/obos-nokkel/) Anmodning om styregodkjenning sende til styret v/ [eghosaj.ogoleh@live.no](mailto:eghosaj.ogoleh@live.no).

### Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11415690 4  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,08%  
Restsaldo 3 385 402,00  
Innfrielsesdato: 01.10.2028  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 2  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**

Lånenr.: 98208125818  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,09%  
Restsaldo 1 128 446,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2031  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**

Lånenr.: 98208242938  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,23%  
Restsaldo 0,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2031  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**

Lånenr.: 98208720899  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo 12 640 746,00  
Innfrielsesdato: 28.02.2035  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 003,80,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	157,00	
Felleskostnader	4 846,80	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 984,-  
Fradragsberettigede kostnader: 3 833,-  
Annen formue: 22 024,-  
Gjeld: 63 601,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11415690 4
Restsaldo:	17 329,87

Kapitalkostnader:	3 680,86
IN-avtale:	Nei
<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208125818
Restsaldo:	5 769,90
Kapitalkostnader:	97,86
IN-avtale:	Nei
<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208242938
Restsaldo:	0,02
Kapitalkostnader:	607,60
IN-avtale:	Nei
<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208720899
Restsaldo:	64 688,93
Kapitalkostnader:	756,80
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 788,68,-, pr. dags dato.

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

##### **Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

##### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

##### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: [helga.solheim@obos.no](mailto:helga.solheim@obos.no) eller telefon: 22 86 57 03.

##### **Annen informasjon:**

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

##### **Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand,

eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Robert Aleksander Bielecki, e-post: [flaen@styrerrommet.no](mailto:flaen@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

#### **Styregodkjenning**

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

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

#### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

#### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

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

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

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

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

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

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

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

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

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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 103

FLAEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i FLAEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Bruk av gassgrill godkjennes
9. Varmepumper - vedtektsendring punkt 4-3 (6)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FLAEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

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. 103 Flaen Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf
  - 2. 0103 Flaen borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 345 000.

---

Sak 7

## Andre honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Kr 56 000 fordeles mellom velferden, parkeringsansvarlig, valgkomiteen og leder av grøntkomiteén.

**Forslag til vedtak**

Andre honorarer settes til kr 56 000.

---

Sak 8

## Bruk av gassgrill godkjennes

**Forslag fremmet av:**

Mohanad Kanaan Ibrahim Ibrahim

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Dette berører både Husordensregler "§ 9. Grilling: Det er kun tillat å benytte elektrisk grill på balkongen." og vedtektene Punkt 5-1-4: "...Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger....".

Begge disse må endres av generalforsamlingen.

For å godkjenne gassgrill kan forslaget stemmes over og de blir gjeldene husordensregler og vedtekter.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg nøytralt til forslaget

**Forslag til vedtak**

Husordensregler "§ 9 endres til: Grilling: Det er kun tillat å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongen. Gassgrill og dens gassbeholder skal brukes og oppbevares i følge de til en hver tid gjeldende retningslinjer bestemt av styret som følger anbefalinger fra brann- og redningsetaten. Gassbeholdere må bl.a. ikke oppbevares innendørs." Vedtektene Punkt 5-1-4: Følgende setning slettes: "Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger."

---

Sak 9

## Varmepumper - vedtektsendring punkt 4-3 (6)

Forslag fremmet av:

Marianne Vestheim

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er etter nåværende regler ikke tillatt for beboere å montere varmepumper pga. nødvendig montering av utedel. Varmepumper er en mer energieffektiv og miljøvennlig oppvarming og nedkjøling. Dette hjelper både beboeres strømregning og landets strømnnett. Teknologiske fremskritt har gjort det mulig for varmepumpeprodusenter å ta skritt mot støysvak drift. En normal samtale ligger rundt 60 dB. Når det gjelder varmepumper kan det tilbys modeller under 50 dB, tilsvarende summingen av et kjøleskap. Det er en lydmessig halvering av lydnivået.

Vedtekt 4 - 3 (6) sier i dag: "Det er ikke lov å montere motoriserte installasjoner på balkonger, f. eks. varmepumper med utedel/inverter."

### Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytralt til forslaget.

### Forslag til vedtak

Vedtekt 4 - 3 (6) endres til: "Det er ikke lov å montere motoriserte installasjoner på balkonger, med unntak av varmepumper og da bare etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Retningslinjer er bestemt av styret, herunder bl.a. men ikke nødvendigvis begrenset til utstyrskrav og støynivå"

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen;

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Robert Bielecki

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sebastian Karlsson

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Halvorsen
- Marianne Vestheim

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

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Helga Jensen Wendt
- Knut Bernt Svardal

**Valg av 1 parkeringsansvarlig** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som parkeringsansvarlig:

- Rune Øyen

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

Følgende stiller til valg som velferdsmedlem:

- Hege Stokke
- Idun Negård
- Ingrid Brenli

**Valg av 1 leder for grøntkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder for grøntkomite:

- Tore Syvertsen

---

Sak 11

## **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:

- Robert Bielecki

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arve Qvist Nordhagen
-

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid 2025

### Innledning

Generalforsamling 2025 ble avholdt i Grorud samfunnshus 5. mai. 3 styremedlemmer ble valgt for 2 år. Arve Qvist Nordhagen, Eghosa Jane Ogoleh og May-Britt Bjørgum.

Mette Eriksen ble valgt for 1. år.

Styret har dermed bestått av 5 medlemmer som har fungert meget bra.

Styrets arbeide og prosjekter siste periode:

I tillegg til ordinært styrearbeidet har vi igjen hatt søkelys på, og prioritert, vedlikehold av bygningsmassen, i tillegg til viktige prosjekter. Det er lagt ned et betydelig arbeid fra et motivert og engasjert styre. Styret har gjennomført:

- 12 ordinære styremøter.
- 4 separate prosjektmøter vindusprosjektet
- 6 møter og befaring med leverandører /entreprenører
- Budsjettmøter og regnskapsmøter med OBOS.
- Lån er refinansiert og utvidet til finansiering av vindusprosjektet
- Avtalen med Telenor er reforhandlet
- Vibbo og hjemmesider er oppdatert og vedlikeholdt.
- Vindusprosjektet er ferdigstilt.
- Tilrettelegging av sykkelparkering i fellesrom
- Mye korrespondanse med Plan og Bygg vedr. innglassing
- Grønn gruppe er etablert, 4 møter er gjennomført
- Ny avfallsløsning er ferdigstilt
- To blokker er drenert
- Resterende balkonger med feil helling er rettet
- Det har vært gjennomført HMS runder, med påfølgende tiltak for opprydding i kjellerrom og loft, samt lekeplass.
- Det har vært behandlet en betydelig mengde eposter fra;
  - o Beboere
  - o Leverandører
  - o Obos forsikring og bank
  - o Eiendomsmeglere
  - o Entreprenører

o Statsforvalter / Plan og Bygningsetaten / Bymiljø etaten / Avfallsetaten

#### Større vedlikeholdsprosjekter 2026

- Drenering av inntil to nye blokker
- Tilstandsvurdering av tak
- Vi planlegger å få gjennomført innglassing for beboere som ønsker når endelig godkjenning foreligger fra Plan og bygningsetaten
- Rens av ventilasjonsanlegg



Til generalforsamlingen i Flaen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Flaen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)



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, 25. februar 2026

**Tell Norge AS**

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

**FLAEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948180367, KLIENTNR. 103**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 754 550</b>	<b>8 597 752</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 684 350	-516 314
Tilbakeføring av avskrivning	14	187 170	161 835
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-2 788 553	-204 991
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 089 494	-2 274 834
Innsk. øremerk. bankkto		-8 183	-8 898
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 014 710</b>	<b>-2 843 202</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 739 840</b>	<b>5 754 550</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		5 236 071	6 970 776
Kortsiktig gjeld		-1 496 231	-1 216 226
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 739 840</b>	<b>5 754 550</b>

**FLAEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948180367, KLIENTNR. 103**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 268 480	10 779 238	11 267 000	11 816 000
Vaskeri		50 778	40 730	45 000	45 000
Andre inntekter	3	124 408	117 150	6 000	6 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 443 666</b>	<b>10 937 118</b>	<b>11 318 000</b>	<b>11 867 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-903 956	-916 411	-983 000	-1 068 000
Styrehonorar	5	-345 000	-340 000	-340 000	-345 000
Avskrivninger	15	-187 170	-161 835	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	6	-14 625	-16 250	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-251 750	-242 070	-256 000	-262 575
Konsulenthonorar		-406 157	-31 252	-60 000	-210 000
Drift og vedlikehold	7	-1 023 644	-4 373 177	-2 502 000	-2 132 000
Forsikringer		-636 793	-593 560	-753 000	-709 000
Kommunale avgifter	8	-2 039 826	-1 873 168	-2 101 000	-2 079 000
Energi/fyring	9	-234 655	-233 584	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 230 664	-1 084 314	-1 155 000	-1 160 000
Andre driftskostnader	10	-963 157	-986 204	-982 000	-1 023 830
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 237 397</b>	<b>-10 851 826</b>	<b>-9 394 000</b>	<b>-9 252 405</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 206 269</b>	<b>85 292</b>	<b>1 924 000</b>	<b>2 614 595</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	192 292	251 657	0	0
Finanskostnader	12	-714 210	-853 263	-756 000	-1 019 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-521 918</b>	<b>-601 606</b>	<b>-756 000</b>	<b>-1 019 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 684 350</b>	<b>-516 314</b>	<b>1 168 000</b>	<b>1 595 595</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-516 314		
Til opptjent egenkapital:		2 684 350	0		

**FLAEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948180367, KLIENTNR. 103**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	38 088 704	38 088 704
Tomt		1 439 684	1 439 684
Andre varige driftsmidler	14	3 064 027	462 643
Aksjer og andeler	15	12	12
Øremerkede bankinnskudd		356 456	285 904
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>42 948 883</b>	<b>40 276 947</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		44 287	568 020
Andre kortsiktige fordringer	16	37 262	55 157
Driftskonto OBOS-banken		1 999 146	1 052 934
Driftskonto OBOS-banken II		2 884	3 360
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 658	30 315
Sparekonto OBOS-banken		3 130 834	5 260 990
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 236 071</b>	<b>6 970 776</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 184 954</b>	<b>47 247 724</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 198 * 100		19 800	19 800
Opptjent egenkapital		33 263 644	30 579 294
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>33 283 444</b>	<b>30 599 094</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 428 251	14 517 745
Borettsinnskudd	18	644 250	644 250
Annen langsiktig gjeld		332 777	270 408
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 405 278</b>	<b>15 432 403</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 317 338	704 341
Skyldige offentlige avgifter	19	49 807	60 425
Påløpte renter		46 609	65 120
Påløpte avdrag		0	301 916
Annen kortsiktig gjeld	20	82 478	84 425
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 496 231</b>	<b>1 216 226</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 184 954</b>	<b>47 247 724</b>
Pantstillelse	21	37 644 250	37 644 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026  
Styret i Flaen Borettslag

Robert Aleksander Bielecki /s/      May Britt Bjørgum /s/      Eghosa Jane Ogoleh /s/

Arve Qvist Nordhagen /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	1 950
Leie ladeplass elbil	69 450
Felleskostnader	10 824 048
Trappevask	373 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 268 480</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	4 858
Nettinnbetalinger	17 000
Nøkler	5 600
Utleie	96 950
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>124 408</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-574 630
Overtid	-2 989
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-49 000
Påløpte feriepenger	-82 478
Fri bil, tlf etc.	-1 078
Arbeidsgiveravgift	-145 902
AFP-pensjon	-14 002
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-34 725
O/U premie	-878
Refusjon sykepenger	31 636
Gaver til ansatte	-8 642
Yrkesskadeforsikring	-5 600
Andre personalkostnader	-15 668
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-903 956</b>

666

tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-345 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-345 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-28 942

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-14 625
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-14 625</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-560 864
Drift/vedlikehold VVS	-399
Drift/vedlikehold elektro	-29 756
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-277 903
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-143 560
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 163
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 023 644</b>

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 426 379
Feie- og tilsynsgebyr	-36 936
Renovasjonsgebyr	-576 511
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 039 826</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 956
Andre fyringskostnader	-193 699
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-234 655</b>

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

Lokalleie	-2 000
Container	-94 186
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 969
Annen leiekostnad	-205 773
Diverse utstyr	-3 974
Annet driftsmateriale	-4 879
Renhold ved firmaer	-378 423
Andre driftskostnader	-66 227
Kontor- og datarekvisita	-6 849
Trykksaker	-8 098
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 847
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-28 942
Andre kontorkostnader	-10 735
Telefon, annet	-2 626
Porto	-1 615
Drivstoff	-14 434
Vedlikehold biler/maskiner	-30 578
Bilgodtgjørelse	-2 695
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-10 950
Reisekostnader, opplysningspliktig	-7 827
Kontingenter	-39 600
Bank- og kortgebyr	-3 374
Velferdskostnader	-5 507
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-963 157</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 388
Renter av sparekonto i OBOS-banken	188 904
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>192 292</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-211 421
Pantegjeldsrenter	-68 903
Pantegjeldsrenter	-433 838
Renter på leverandørgjeld	-48
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-714 210</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949		8 413 650
Oppskrevet 1972		1 598 430
Tilgang 1997		28 076 624

<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>38 088 704</b>
----------------------	--	-------------------

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser el-bil		
Tilgang 2023	240 000	
Tilgang 2024	19 000	
Tilgang 2025	57 000	
Avskrevet tidligere	-160 000	
Avskrevet i år	-105 334	50 666
Ballbinge		
Tilgang 2003	106 082	
Avskrevet tidligere	-93 346	
Avskrevet i år	-4 245	8 491
Garasje		
Tilgang 2004	211 317	211 317
Gressklipper		
Tilgang 2014	27 500	
Avskrevet tidligere	-27 499	1
Møbler		
Tilgang 2023	46 775	
Avskrevet tidligere	-31 182	
Avskrevet i år	-15 593	0
Plantekasser		
Tilgang 2024	49 503	
Avskrevet tidligere	-16 501	
Avskrevet i år	-16 501	16 501
Sykkelstativ		
Tilgang 2024	136 488	
Avskrevet tidligere	-45 496	
Avskrevet i år	-45 496	45 496
Traktor		
Tilgang 2015	150 000	
Avskrevet tidligere	-149 999	1

Vanntank		
Tilgang 2002	105 400	
Avskrevet tidligere	-105 399	
		1
Avfallsbrønn		
Tilgang 2025	2 731 553	
		2 731 553
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 064 027</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-187 170</b>

#### NOTE 15

##### AKSJER OG ANDELER

Andel i Grorud Samfunnshus		12
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>		<b>12</b>

Antall aksjer: Pålydende: Balanseført verdi:  
Aksjeselskapets navn

#### NOTE 16

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer		37 262
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>37 262</b>

#### NOTE 17

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2003	-24 700 000	
Nedbetalt tidligere	19 754 510	
Nedbetalt i år	922 792	
		-4 022 698
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,13 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	165 624	
Nedbetalt i år	163 082	
		-1 171 294
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,23 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2023	-9 257 091	
Nedbetalt tidligere	1 019 212	
Nedbetalt i år	1 003 620	
		-7 234 259
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 428 251</b>

**NOTE 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-641 150
Ny andel 2017	-3 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-644 250</b>

**NOTE 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 658
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 149
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-49 807</b>

**NOTE 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-82 478
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-82 478</b>

**NOTE 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	644 250
Pantelån	12 428 251
<b>TOTALT</b>	<b>13 072 501</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 088 704
Tomt	1 439 684
<b>TOTALT</b>	<b>39 528 388</b>

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26

Selskapsnummer: 103 Selskapsnavn: FLAEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2025 for FLAEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948180367

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Grorud samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Helga Solheim velges.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse digital registrering av eiere og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges rådgiver Helga Solheim. Rune Øien velges som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 000.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr 340 000.

✗ Ikke vedtatt.

### Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 345 000.

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall.

## 7. Andre honorarer

Kr 49 000 fordeles mellom velferden, parkeringsansvarlig og valgkomiteen.

### Forslag til vedtak:

Andre honorarer settes til kr 49 000

✓ Vedtatt.

## 8. Innglassing av balkonger

Flere beboere har ytret ønske om å innglasse sine balkonger. I en uforbindtlig undersøkelse på Vibbo viser over 60 beboere interesse for dette. Enkelte balkonger er allerede innglasset fra tidligere.

Styret har av Obos blitt gjort oppmerksom på at et slikt tiltak krever 2/3 flertall på generalforsamling, iht. Brl. § 8-9. Styret ønsker derfor å formalisere et vedtak om dette, og samtidig å presisere at ansvaret for vedlikehold og utskiftning av innglassingen, hviler på den enkelte andelseier. Hver enkelt som ønsker innglassing må søke og inngå en avtale med styret, dette for å sikre konformitet samt at den enkelte eier har samtykket til ansvaret som følger med et slikt tiltak.

Styret spør derfor generalforsamlingen om en delegasjonsfullmakt til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger, samt utforme og inngå avtaler med de andelseiere som ønsker dette.

Det forslås derfor et nytt punkt til vedtektene 5-1 som lyder som følger;

(9) Styret har fått fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne søknader samt inngå avtaler med den enkelte andelseier om innglassing av balkong. Ansvar for vedlikehold og utskiftning av innglassingen, hviler på den enkelte andelseier.

#### Styrets innstilling

Dette prosjektet er *ikke* en beslutning om at alle balkongene *skal* innglasseres. Hver enkelt beboer velger selv å gjøre dette. Kostnadene påhviler hver enkelt eier og medfører ikke kostnader for fellesskapet. Det er viktig å huske at man i denne saken stemmer over hvorvidt naboen som ønsker det kan få gjennomført innglassing av balkongen sin.

Styret stiller seg positive til forslag om individuell innglassering av balkonger.

#### Forslag til vedtak:

Det vedtas et nytt punkt til vedtektene 5-1 (9) "Styret har fått fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne søknader samt inngå avtaler med den enkelte andelseier om innglassing av balkong. Ansvar for anskaffelse, vedlikehold og utskiftning av innglassing, hviler på den enkelte andelseier."

✓ Vedtatt. Ordet "anskaffe" ble lagt til vedtaket. Vedtatt med 54 stemmer for, 1 stemme mot.

## 9. Bruk av gassgrill godkjennes

Fremmet av: Mohanad Kanaan Ibrahim

Ibrahim i Nordtvetveien 42 har foreslått at forslaget om gassgrill fra i fjor fremmes på nytt.

#### Bruk av gassgrill godkjennes

Dette berører både Husordensregler "§ 9. Grilling: Det er kun tillat å benytte elektrisk grill på balkongen." og vedtektene Punkt 5-1-4: "...Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger...".

Begge disse må endres av generalforsamlingen. For å godkjenne gassgrill kan forslaget stemmes over og de blir gjeldene husordensregler og vedtekter.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytralt til forslaget

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Det ble endre noe på forslagsteksten på møte til at gassbeholdere må oppbevares på balkongen til enhver tid. Forslaget fikk 30 stemmer for og 21 stemmer mot.

## 10. Opprettelse av Grøntkomiteen - formalisering av Grønn Gruppe

Formalisering av lederverv til Grønn gruppe

#### Bakgrunn:

Styret ønsker å formalisere denne gruppen (Grønn Gruppe) og således også gi den navnet Grøntkomiteen.

Grønn Gruppe har nå eksistert i 2 år og kommet med flere gode innspill. Det er derfor ønskelig at lederen av denne gruppen skal ha et formelt verv i borettslaget. Oppgavene til denne personen vil være å lede komiteens

møter og også være bindeleddet mot styret og vaktmester. Samt bistå med organiseringen av borettslagets dugnader og koordinere dette sammen med vaktmester og velferden.

#### Styrets innstilling

Styret synes det har vært positivt med forslag om å utnytte borettslagets arealer bedre og er positiv til at ledervervet blir et formelt verv i borettslaget.

#### Forslag til vedtak:

Det godkjennes at Grøntkomiteen formelt opprettes og at det velges en leder for denne for 1 år på hvert årsmøte.

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall.

## 11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år. Det skal velges et styremedlem for 1 år ettersom et styremedlem har trukket seg midt i perioden. Det skal også velges to varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer til de ulike vervene:

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

May-Britt Bjørgum

Arve Qvist Nordhagen

Eghosa Jane Ogoleh

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

May-Britt Bjørgum

Arve Qvist Nordhagen

Eghosa Jane Ogoleh

#### Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Mette Eriksen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Mette Eriksen

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Halvorsen

Helga Jensen Wendt

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Bjørn Halvorsen

Helga Jensen Wendt

## 12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Robert Bielecki

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Robert Bielecki

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Arve Nordhagen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Arve Nordhagen

## 13. Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

### Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Bernt Svardal

Helga Jensen Wendt

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Knut Bernt Svardal

Helga Jensen Wendt

## 14. Valg av parkeringsansvarlig

Det skal velges parkeringsansvarlig for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidat:

### Parkeringsansvarlig (1 år)

Følgende ble valgt:

Rune Øyen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:  
Rune Øyen

## 15. Valg av velferdskomite

Det skal velges medlemmer til velferdskomite for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende medlemmer:

### Velferdsmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Brenli

Idun Negård

Hege Stokke

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Ingrid Brenli

Idun Negård

Hege Stokke

## 16. Valg av leder Grøntkomite

Oppgavene til denne personen vil være å lede komiteens møter og også være bindeleddet mot styret og vaktmester. Samt bistå med organiseringen av borettslagets dugnader og koordinere dette sammen med vaktmester og velferden.

### Grønn komite (1 år)

Følgende ble valgt:

Yngvild Yang Vold Johannesen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Yngvild Yang Vold Johannesen

# Vedtekter

for Flaen borettslag org nr 948180367

vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.06.2006  
endret på ordinær generalforsamling den 09.05.2007  
endret på ordinær generalforsamling den 29.04.2009  
endret på ordinær generalforsamling den 30.04.2013  
endret på ordinær generalforsamling den 29.04.2015  
endret på ordinær generalforsamling den 26.04.2016  
endret på ordinær generalforsamling den 01.06.2021  
endret på ordinær generalforsamling den 19.05.2022  
endret på ordinær generalforsamling den 11.05.2023  
endret på ordinær generalforsamling den 05.05.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

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

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

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

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

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

(3) Beboerne må ikke uten styrets samtykke sette opp paraboler / antenner på eiendommen. Styret vil ikke godkjenne paraboler / antenner som er montert på veggen eller utsiden av verandaene. Antennene må ikke stikke ut. Skriftlig søknad skal sendes styret for godkjenning i hvert enkelt tilfelle.

(4) Alle tekniske installasjoner skal kun utføres av fagfolk. Mange av de bygningstekniske arbeidene krever godkjenning fra styret, styret kan kreve dokumentasjon og forsikringsattest for alle som skal utføre byggetekniske arbeider i Flaen btl. Noen av arbeidene som kan kreve søknad er: bad, ildsted, arbeider med vvs på kjøkken, elektrisk anlegg, rive eller flytte innvendige vegger, entredør til leilighetene, arbeider som berører brannskiller, og installasjoner på balkong, i boder (som f.eks. montering av varmtvannsbereider) og på felles arealer.

(5) Ingen vegger kan rives innvendig i leilighetene uten godkjenning fra styret. Foruten bæreveggene, har de tunge "lett" veggene i gamle bygninger også ofte en funksjon utover å være delevegger. De kan i enkelte tilfeller ha en viss bærefunksjon for ovenforliggende laster, mange vegger har en avstiverfunksjon for å stabilisere fasadeveggene eller bæreveggene, og i forbindelse med kjøkken og bad kan det skjule seg luftkanaler og kanaler for stigeledninger.

(6) Det er ikke lov å montere motoriserte installasjoner på balkonger, f. eks. varmepumper med utedel/inverter.

## **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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Varmtvannsbereder (i kjøkkenbenk) skal ikke være eldre enn leverandørens anbefaling, og vil etter ca 20 år levetid være en risiko for lekkasjer, (erstatningsplikt, les pkt 5-3 (1)). Alt utstyr som benyttes til vedlikehold og installasjoner i Flaen brl skal oppfylle Norske forskriftskrav og være godkjent for salg i Norge.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger. Andelseier har ansvaret for at brannvarslingsutstyr (røykvarslere) og slukkeutstyr er intakt og i operativ tilstand. Andelseier må dekke kostnader for skader og bortkommet utstyr.

(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) Styret har fått fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne søknader samt inngå avtaler med den enkelte andelseier om innglassing av balkong. Ansvaret for anskaffelse, vedlikehold og utskiftning av innglassing, hviler på den enkelte andelseier.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

(5) Borettslaget har ansvar for at det er montert tilstrekkelig brannvarslingsutstyr og slukkeutstyr i leilighetene, og at utstyret blir byttet ut når levetiden eller holdbarhetsdatoen (iht. leverandørens anbefalinger) utgår eller hvis det avdekkes vesentlige feil eller mangler med utstyret.

### **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.

Vedrørende skader på borettslagets bygninger: For installasjoner (s. s. varmtvannsberedere, åpne vannrør i leilighetene, elektrisk anlegg i leilighetene og sikringsskap tilhørende leilighetene, brann- og lydskiller, vvs-anlegg i leilighetene, piper og ildsted, innvendige vegger, dører og vinduer i fasader og mot oppgang, fjerning eller skader på brannvarslere og slukkeutstyr (vannbrannslange i kjøkkenbenk), ventilasjonskanaler, generelt på fellesarealer) som ikke oppfyller kriteriene til offentlige lover og forskrifter og vedlikeholdspliktene i vedtektene, vil borettslaget kreve dekket egenandel, bonustap og eventuelt andre direkte kostnader som påføres borettslaget og andre andelseiere.

Eventuelle regresskrav fra forsikrings-selskapet vil også bli belastet andelseier, hvis årsaken til skaden er helt åpenbar. Ved særlige grunner eller hvis andelseier skriftlig påklager avgjørelsen/ skyldansvaret, skal likevel styret behandle saken på styremøtet.

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.

(5) Forsikring ved skade på bygning og fast inventar  
Andelseier er ansvarlig for å melde inn skade til forsikringsselskapet.  
Andelseier skal betale forsikringens egenandel, for skader som skyldes forhold i andelseierens leilighet.

## **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 besluttet gjennomført.

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

(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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

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

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Fast fellesløsning for ladepunkter må benyttes.

(2) Andelseiere som kjøper eget ladepunkt dekker selv kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) For andelseiere som leier ladepunkt av borettslaget, gjelder egen avtale om leie av ladepunkt. Nærmere vilkår følger av leieavtalen, som er inntatt som et vedlegg til parkeringsreglementet for borettslaget.

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

#### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

## HUSORDENSREGLER FOR FLAEN BORETTSLAG

*Vedtatt på generalforsamling den 02.05.2012*  
*Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 26.04.2016*  
*Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2018*  
*Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 15.05.2019*  
*Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 01.06.2021*

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### § 1. Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter, den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Rundskriv og meldinger fra styret er å anse på samme måte som husordens bestemmelser.

Klager som ønskes behandlet av styret må sendes skriftlig til styret.

### § 2. Ro

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

Borettslaget skiller mellom bygningsmessige arbeider og generelt støyende virksomhet. Bygningsmessige arbeider er hamring, boring og annen oppussing som skaper støy. Generelt støyende virksomhet er vaskemaskiner, tørketromler, støvsugere og musikkanlegg m.m.

All støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Bygningsmessige arbeider som skaper støy skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager. Bygningsmessige arbeider som skaper støy skal ikke utføres på søndager og helligdager.

Det skal ikke være generelt støyende virksomhet etter kl 21.00 eller før kl. 07.00. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, og skal ikke forekomme mellom etter kl 19.00 eller før kl 09.00. En avklaring med naboene i forkant, skader ikke bofellesskapet.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

### **§ 3. Byggearbeider**

Det skal søkes skriftlig til styret for alle byggearbeider som inkluderer tekniske installasjoner og arbeidene skal ikke igangsettes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger. Dette være seg: Rivning av innvendige vegger, alle arbeider på bad, utskifting av/i kjøkken som berører vann, avløp og ventilasjon/avtrekk, endringer/nyinstallasjon av ildsted og røykrør, tekniske installasjoner i boder og på fellesarealer. Alt av elektrisk arbeid i leiligheten skal utføres av godkjent elektroinstallatør.

Alle byggearbeider som inkluderer tekniske installasjoner skal rapporteres/ søkes om til styret, s. s. rivning av innvendige vegger, alle arbeider på bad, utskifting av/i kjøkken som berører vann, avløp og ventilasjon/ avtrekk. Alt av elektrisk arbeid i leiligheten skal utføres av godkjent elektroinstallatør. Ta skriftlig kontakt med styret hvis du er i tvil om arbeidene du tenker å utføre krever godkjenning av styret eller annen myndighet.

For mer info, se vedtekter for Flaen borettslag.

### **§ 4. Vaskerier**

Vaskeriene skal kun benyttes av beboere i Flaen borettslag. Egne regler for vaskeriene er oppslått i vaskeriene, som beboerne plikter å følge. For å bruke vaskeriene må beboeren ha merket tiden med lås på tidskalenderen i ditt tilhørende vaskeri. Vaskeriene skal holdes ryddig, forlat vaskeriet slik du selv ønsker finne det. Tørking av tøy kan skje i vaskeriene, på balkonger og tørkeloftene. Tøyet på balkongen bør henge minst synlig fra bakkenivå. Det må være mulighet for alle som benytter vaskeriet til å tørke tøyet etter vask, i vaskeriene og på loftene. Ikke la tøyet henge lengre enn nødvendig, slik at det blir en ulempe for andre brukere. Se til at tørking og lufting av tøy ikke er til sjenanse for andre naboer.

### **§ 5. Kjøring og parkering**

Reglene gjelder for alle motoriserte kjøretøy.

Kjøring på gangveiene skal unngås. Kjøring og parkering på gangveier skal begrenses til nødvendig transport for av- og pålessing, og til tjenester som utføres av borettslaget. Bevegelseshemmede har rett til transport frem til inngangsdørene.

Parkering på gangveien skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøyer, og til minst mulig sjenanse for andre beboere.

Parkering skal skje på anviste plasser, på opparbeidet parkeringsareal.

Borettslaget har parkeringsansvarlig som fordeler parkeringsplasser etter lister. P-plasser kan kun leies av andelseier i borettslaget og skal kun benyttes til motorisert kjøretøy som andelseier selv eier eller disponerer. P-plasser kan ikke leies for å bli benyttet som gjesteparkering.

De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som gjelder for garasjelaget. Bruken av garasjeplass og tilliggende areal skal ikke komme i konflikt med borettslagets vedtekter og husordensregler.

## **§ 6. Dyrehold**

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

## **§ 7. Utstyr utvendig på fasaden s. s. Antenner, markiser, persiener, m. m.**

Beboerne må ikke uten styrets samtykke sette opp paraboler / antenner på eiendommen. Styret vil ikke godkjenne paraboler / antenner som er montert på veggen eller utsiden av verandaene. Antennene må ikke stikke ut. Borettslaget har retningslinjer for type og fargevalg for markiser, persiener, blomsterkasser og flaggholdere på balkonger og vinduer.

Skriftlig søknad skal sendes styret for godkjenning i hvert enkelt tilfelle.

## **§ 8. Brann og sikkerhet**

Det er strengt forbudt å røyke/tenne ild i trappeoppgangen, i vaskeriene, på loft og i kjeller. Forbudet gjelder også i egne boder.

Det er ikke lov å montere, oppbevare eller plassere gjenstander i trappegangen som hindrer rømning av bygningen ved brann.

Det er ikke lov å oppbevare brann- eller eksplosjonsfarlig utstyr, gjenstander som propan/ gass, bensin, diesel eller lignende og andre lett antennelige gjenstander/ avfall i kjeller, på loft eller på balkong.

Det er borettslagets ansvar og sørge for at røykvarslere og slukkeutstyr (vannbrannslange) er montert i alle leilighetene. Det er andelseiers ansvar og sørge for at montert utstyret er i orden og operativt. Defekt utstyr skal meldes styret

umiddelbart. Veiledning for vedlikehold og bruk av utstyret kan fås ved henvendelse til styret.

### **§ 9. Grilling**

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill på balkongen.

### **§ 10. Overlating av bruk (framleie)**

Framleie er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Skjema for søknad fås ved henvendelse til forretningsfører. For mer info, se vedtektene for Flaen borettslag.

### **§ 11. Avfallshåndtering**

Avfallshusene er kun beregnet til husholdningsavfall. Borettslaget er pålagt sortering av matavfall, plast, restavfall og papir. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papp skal sorteres ut og kastes i separat container plassert ved innkjørsel til Flaenveien 8c. Glass og annet avfall må beboerne levere på egne mottaksplasser for dette formålet. Alt annet avfall inkludert spesialavfall er andelseiers ansvar. Det må ikke hensettes avfall utenfor søppelhusene.

### **§ 12. Fellesarealer**

Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer som oppholdsrom.

Renhold av fellesareal utføres av et rengjøringsbyrå. Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner og rullatorer kan plasseres i kjellerhalsen så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Det må alltid være fremkommelig for brann og syke transport. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på fellesarealene. Er det behov for midlertidig lagring, kan dette søkes om til styret. Vern om plener, beplantning og lekeplassen. Klær, sengetøy, tepper o.l. skal ikke ristet ut fra balkongene.

Påse at utgangsdører holdes lukket og ikke blir stående åpne uten tilsyn.

### **§ 13. Andelseiers plikter ved tilfeldig skade**

Ved tilfeldig skade i leiligheten eller felles areal, plikter andelseieren å begrense skaden og melde fra til styret uten opphold.

### **§ 14. Endring av husordensreglene**

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

**FLAEN BORETTSLAG**  
**ERKLÆRING FOR DYREHOLD**

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Oslo, den

Navn: .....

Adresse: .....

Leil. nr: .....

G.nr. 93 Br.nr. 235

Nordtvetvn. 5-7

f.nr. 1946-5274

våningshus

BLOKK 3

blotek 3

G.nr. 93	B.nr. 46
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

**AKER KOMMUNE**  
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 5274-1946
Dat. 29/5
Antall bilag

**EKSPEDISJONS-DOKUMENT**

S  
7. Des 46

angående Våningshus

<u>Eier:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Ansvarshavende:</u>
Aker	Flaen	Herr ingeniør Egil Sunde,
Dolig byggeleg	Grønd.	Henrik Ibsensgate 7, Oslo.
adr. Skippungt. 33 <sup>III</sup>	Parsell nr.	For murarbeidet på prøve
Oslo.	av	for sendt 46/12.46
	Tomt nr.	murm. Kristian Olsem,
	til vei 1364.	Solbergveien 21, Galia.
<u>Anmelder:</u>		adr.
ark.		Veierklæring innkommet: 19/7 46
S. Nave-Ludvigsen	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring —
	Veisjef (ang. vei) 2/9-46.	Gebyr: 25/11.46
adr. Charlotte Ludvigsen	Brannsjef: 2/9-46.	Ferdigattest:
vei 23.	Kloakkvesenet: 2/9-46.	

Overendes Aker fasaderåd under henvisning  
 til nr. 1-11  
 Aker Kommune, bygningskontrollen der 6-6 1946  
 J. Sandberg

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 1 1946 1363 g  
 AKERS FASADERÅD, 12/10 1946  
 Strake.

# Byggeanmeldelse

AKER BYGNINGSKONTROLL	
15.274 * 29. MAJ 1946	
G.NR. 93	B.NR. 146
2	2

Til Bygningsjefen i Aker

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 93 bruks-nr. I og 6  
parsell av Blokk nr. 3 ved vei 1375

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger

AKER	180
100	46

Vedlagte tegninger **Situasjonsplan, plan av kjeller, I.2. og 3. etasje, loftplan, 4 fasader og snitt. (8bl.)**

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 340 m<sup>2</sup>  
Uthus \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> tilsammen 340 m<sup>2</sup>.

Bygningens bestemmelse **Våningshus med 12 leiligheter på 3 rom og kjøkken, bad og w.c.**

Bygningens høyde **Gesinshøide 9m., gavlhøide 11,75m.**

Etasjenes antall og høyde **Kjeller h. 2,20m.  
I.2. og 3. etasje 2,50m.**

Grunnens beskaffenhet **anmeldes senere av den tekniske konsulent.**

Kloakk og drenering **forskriftsmessig**

Fundamentering og kjellermurer **Fundamentering anmeldes senere av den bygningstekniske konsulent.  
Kjellervegger 40cm. betong.**

Isolasjon **Goudronsøring og asfaltpapp.**

Bygningsmateriale

0201 MMES

Yttervegger 42cm. Trondhjemshulsaur.  
Innv. bærevegger 1st. tegl., lettvegger 1st. tegl.  
Dekker armert betong med tregulv på tilfarere.  
Takverk 4"x5" sperretak med 1<sup>o</sup> bordtak.

Innredning i kjelleren            **Ingen.**

Innredning på loft                **Ingen.**

Trappeantall                        **2.**

Taktekning    **Rød krum taketen på dobb. lektning og asfaltapp.**

Antall piper                         **0.**

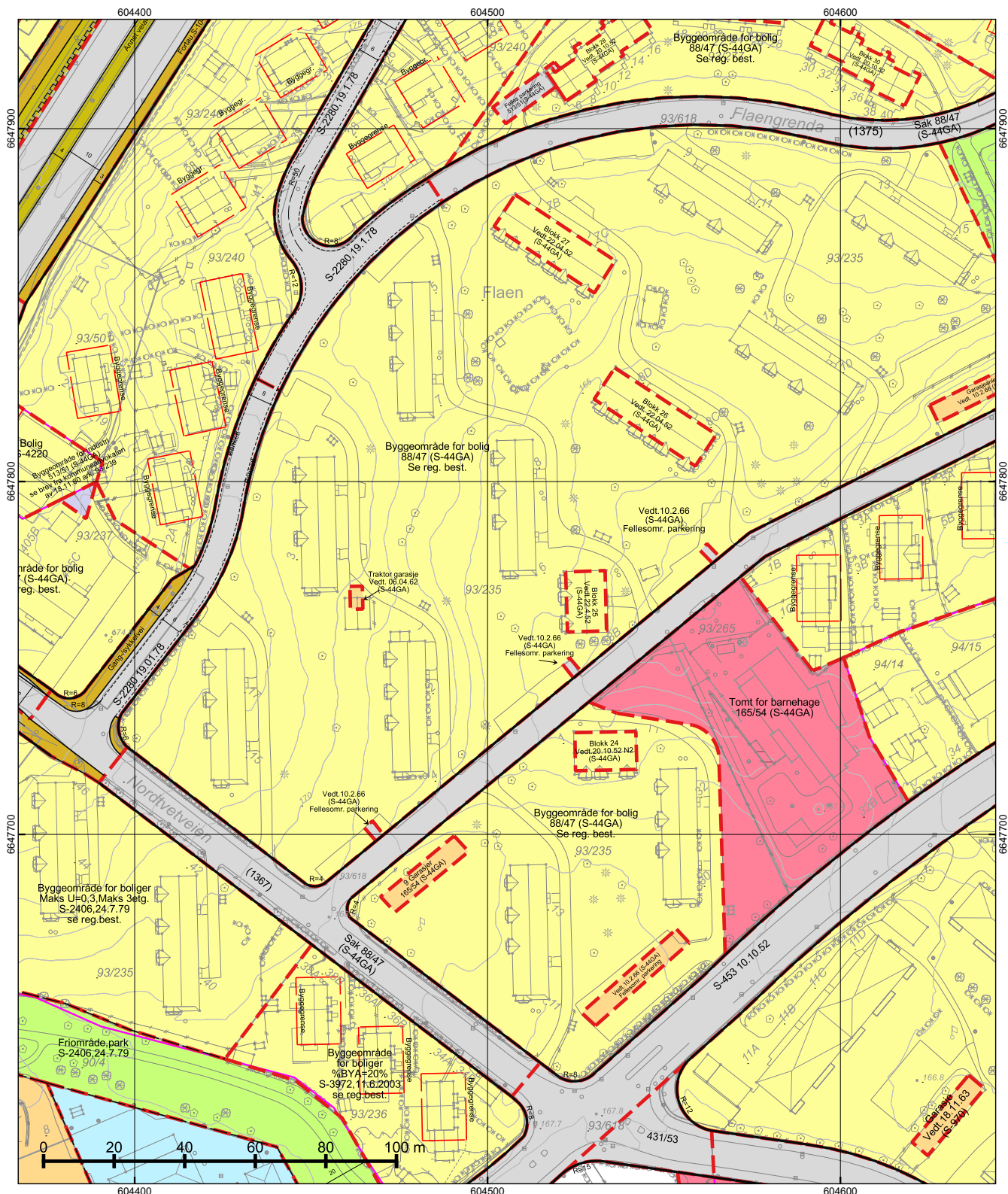
Antall tilhørende ildsteder       **0.**

Trukne røkrør                      **0.**

Særegne konstruksjoner    **anmeldes av den bygningstekniske konsulent.**

Lokum                                **Vannklosetter.**





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 16.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156147/ 86530632

Adresse: Nordtveitveien 17

Gnr/Bnr: 93/235

Deres ref.:

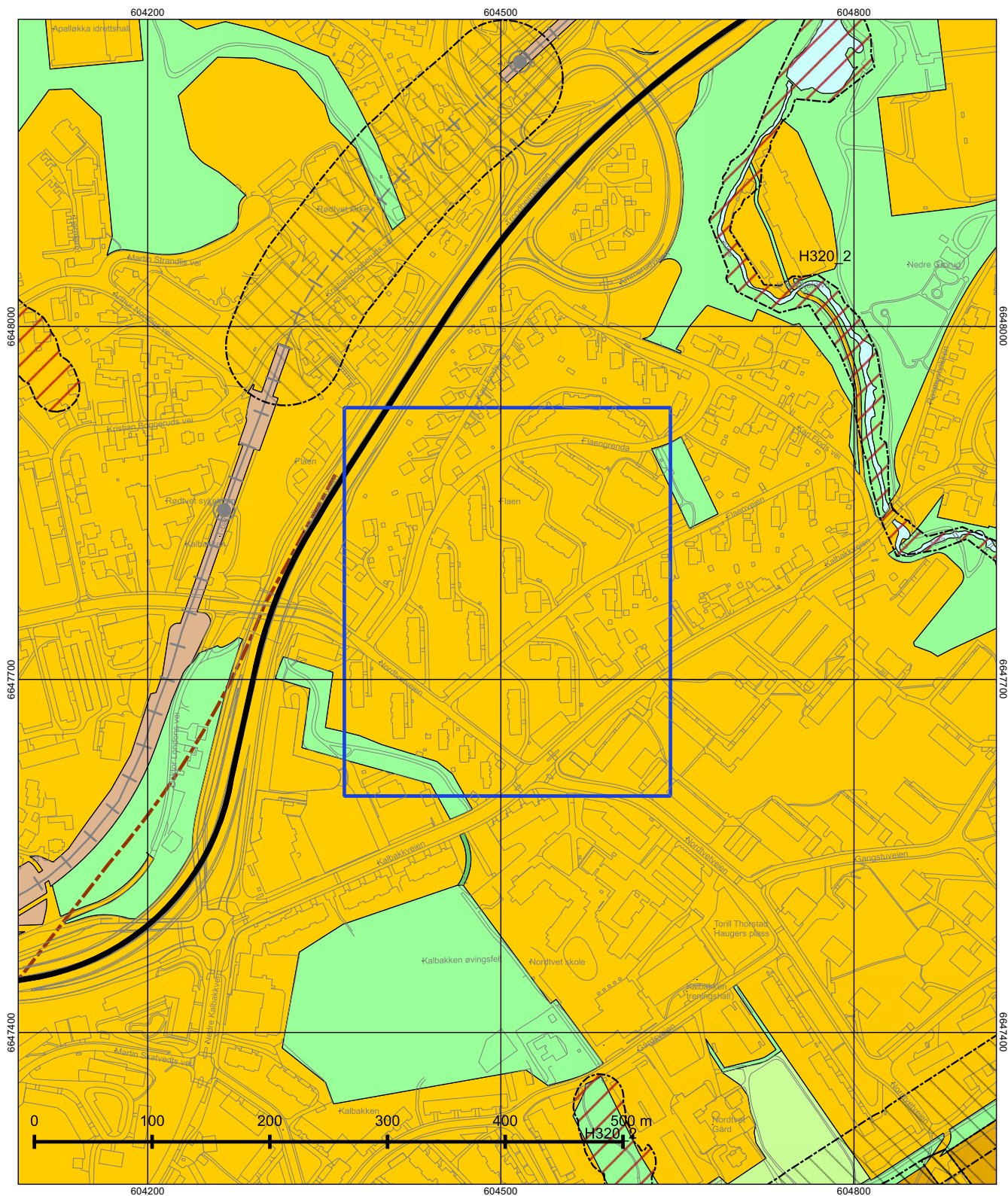
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet 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
	43 - Anlegg for lek og opphold
	71 - Felles parkering
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	140 - Bolig/forr./kontor
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	164 - Televerk m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 16.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156147/86530632

Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

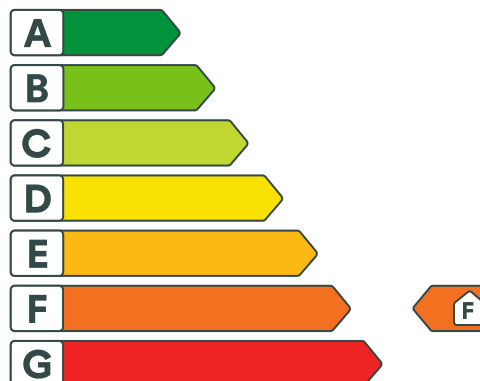


## Tegnforklaring - kommuneplan

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



Adresse <b>Nordtvetveien 17, 0952 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>26.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286913</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80231903</b>
Gårdsnummer <b>93</b>	Bruksnummer <b>235</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1947</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**285,94 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**285,94 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**19 122 kWh**



## Nordtvetveien 17, 0952 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nordtvetveien 17, 0952 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Nordtvetveien 17 - Nabolaget Flaen - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Flaen	3 min
Linje FB1, 4B, 5B, 31, 68, 126, 380, 390	0.3 km
Kalbakken	5 min
Linje 4, 5	0.3 km
Grorud stasjon	18 min
Linje L1	1.5 km
Oslo S	16 min
Totalt 24 ulike linjer	9.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

## Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.)	4 min
419 elever, 26 klasser	0.3 km
Rødtvet skole (1-7 kl.)	10 min
440 elever, 33 klasser	0.8 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.)	14 min
394 elever, 22 klasser	1.2 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	16 min
438 elever, 30 klasser	1.2 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	16 min
295 elever, 13 klasser	1.3 km
Bjerke videregående skole	6 min
464 elever	3.4 km
Stovner videregående skole	9 min
700 elever, 45 klasser	5.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

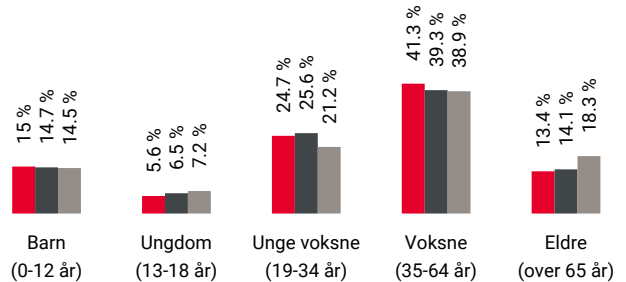
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flaen	792	390
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Flaen barnehage (1-6 år)	3 min
81 barn	0.2 km
Nordtvet barnehage (3-5 år)	6 min
53 barn	0.5 km
Nordtvet Gård barnehage (1-5 år)	6 min
78 barn	0.5 km

## Dagligvare

Meny Kalbakken	4 min
PostNord	0.3 km
Rema 1000 Kalbakken	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



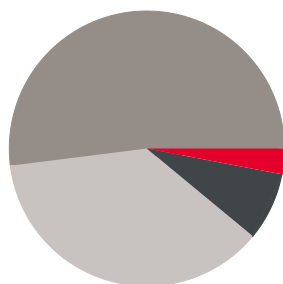
### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

⚽ Flaengrenda ballbinge	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Nordtvet skole, aktivitetssal	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🚴 SATS Kalbakken	3 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Kalbakken	5 min	🚶

## Boligmasse

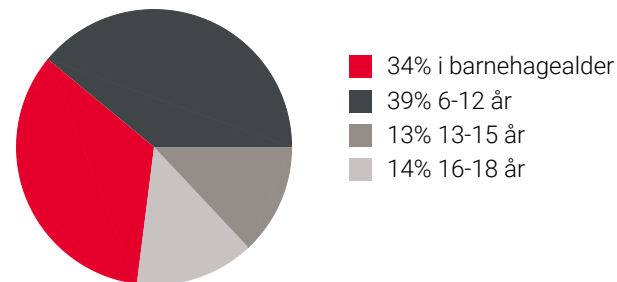


- 3% enebolig
- 8% rekkehus
- 52% blokk
- 37% annet

## Varer/Tjenester

📦 Grorud Senter	16 min	🚶
🏪 Apotek 1 Kalbakken	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

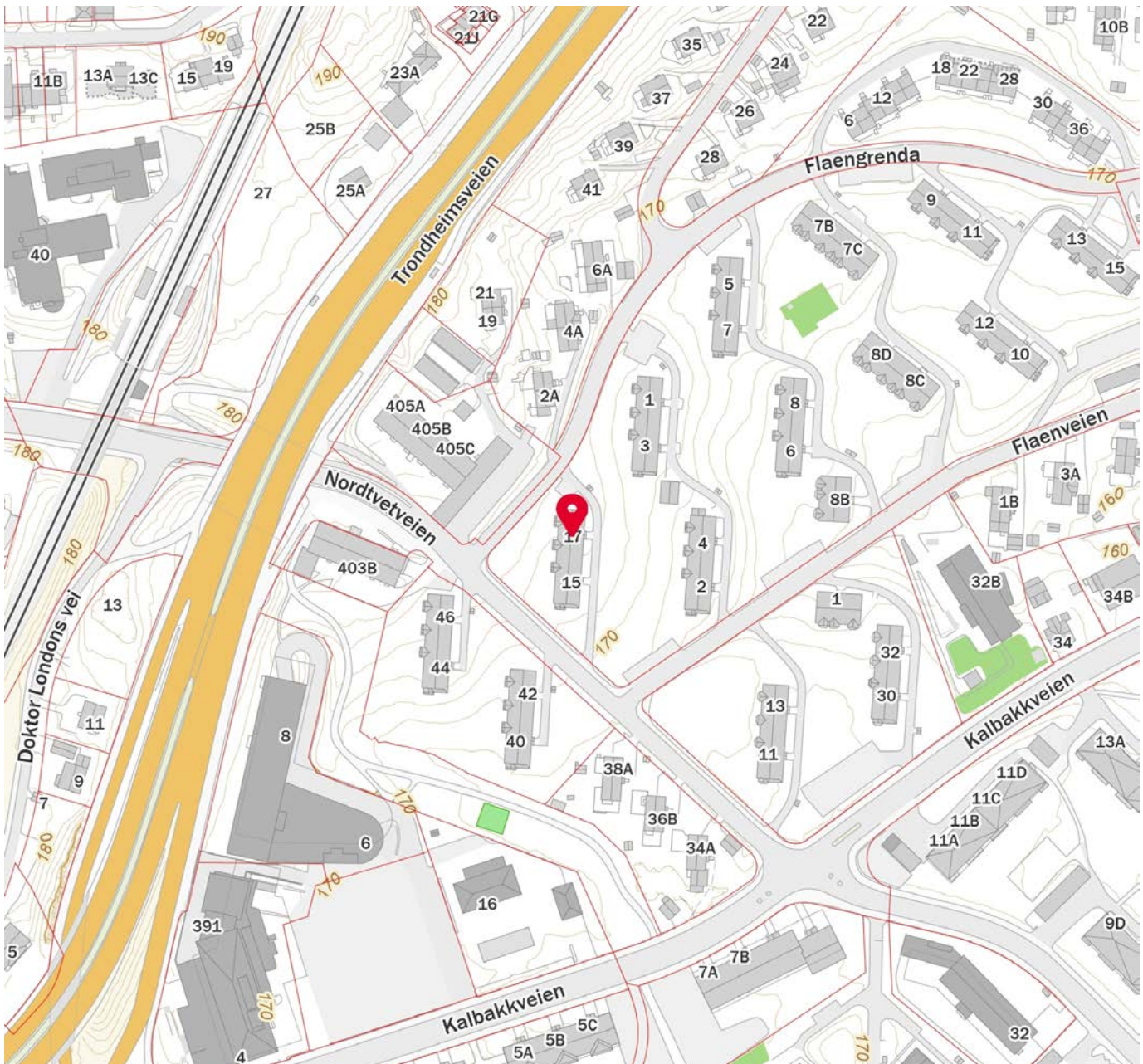
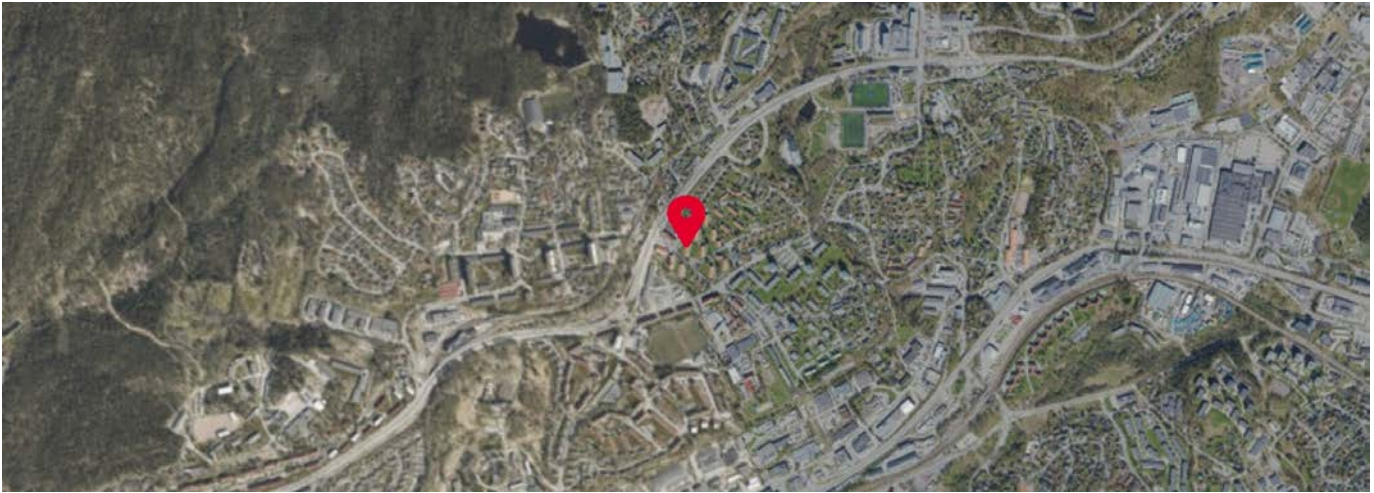


0% 50%

- Flaen
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordtvetveien 17  
0952 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jøran SørheimTelefon: 451 97 722  
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre