NORDVIK

Folke Bernadottes vei 6

1 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Folke Bernadottes vei 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.05.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker og oppusset 2-roms | Balkong med panoramautsikt | 20 min fra dør til sentrum | Lave fellesk.

Prisantydning	**5 400 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**5 502 399,-**
Fellesgjeld	**93 250,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 580,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Folke Bernadottes vei 6. Her kan man kombinere både nærheten til byen og til marka. Leiligheten ligger i toppetasjen og har helt rå utsikt over både by og mark. Boligen fremstår som både pen og velholdt, og kanskje det viktigste er at den har godt med oppbevaringsmuligheter. Store glassoverflater gir leiligheten et lyst og luftig preg, samtidig finnes det ingen innsyn i boligen.

Balkong med formiddagssol og fantastisk utsikt
Ny heis
Ny soil 2024/25
Kort vei til T-bane og nattbuss
1 bod i 1. etasje
Flotte fellesområder
Lave felleskostnader
Fellesvaskeri og felles smørebod
Tilbaketrukket og rolig beliggenhet
Flere matbutikker i nærheten (også søndagsåpen)

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 1 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0084/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO
Gnr 50, bnr 295 i Oslo kommune
Andelsnr 53 i Øvre Kringsjå Borettslag, org.nr. 953648210

Selger
Sjur Obrestad Gabrielsen

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
93 250,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 493 250,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 502 399,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 511 899,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
9

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Arealer utenfor boligens vegger er å anse som fellesareal.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.
Boder på loft og i kjeller: Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen. Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.
Kjeller- og loftsboder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske

materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I loftsboder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Standard
Våtrom:
Badet har flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.
Dusjhjørne med hengslet glassdør samt fastfelt.
Servantskap fra 2025 med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant fra 2025.
Overskap med hyller fra 2025.
Vegghengt toalett. Ny porselen i 2025.
Sluk plassert i dusjsone og under servantskap.
Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Frontene er malt opp i ca 2023.
Benkeplate av laminert spon.
Lys under overskap.
Hvitevarer i innredningen er oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, micro og kjøl/frys.
Ventilator over platetopp.
Fliser mellom overskap og benkeplate.
Stålkum med ett-greps blandebatteri.
Innredningen har normal bruksslitasje og løsninger.

Tekniske installasjoner:
Synlig vannrør i kobber.
Fordelerstokk i luke på bad.
Et synlig plastrør i luke på samme fordelerstokk.
Lokale utskiftninger av vannrør i 2025 til servantskap.
Lokale stoppekraner er plassert i kjøkkenbenk og i luke på bad.
Det er synlige avløpsrør av støpejern i boligen, rehabilitert i 2025.
Lokale deler i plast i leiligheten.
Lokale utskiftninger fra servantskap til sluk i 2025.
Kontakt styret for dokumentasjon på utførelsen av rehabiliteringen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Benkebereder fra 1999 og er på ca 116l iflg eier (Denne er innbygget på kjøkken og derfor ikke mulig å vurdere).

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Oververn på 32 amp.
Flere brytere og stikkontakter er fra 2021 og 2023 ifølge eier.

Sammendrag med TG2 fra tilstandsrapport fra Boa takst, datert 30.03.2026:
Megler oppfordrer til å sette seg inn i vedlagt tilstandsrapport grundig.

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Bad > Overflater vegger og himling
Bad > Overflater Gulv
Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Stue/kjøkken > Avtrekk

Parkering
Det er gratis gateparkering.

Det hender det kommer ut bruksrett for garasjeplass for salg internt i borettslaget. Da kommer det en månedskostnad på kr. 400 i tillegg til felleskostnadene for boligen. Bruksrett til garasjen følger ikke automatisk boligen ved salg. Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett. Se regler for borettslagets garasjer i selskapets husordensregler. Skal garasjen selges med leiligheten bør garasjen utlyses internt før leiligheten selges. Det er viktig at garasjen utlyses med kjøp/salg av bruksrett til garasje. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass etter gjeldende priser.

Modernisering og påkostninger
2021:
- Nytt gulv (Berry Alloc laminatgulv)
- Sparkling og maling av vegger og tak.
- Ny garderobeinnredning i gang.
- Diverse nye stikkontakter, dimmere, deksler veggkanaler mv.
- Maling av fronter på kjøkken.
2023/2024:
- Isolering av vegg ut mot balkong.
- Nytt terrassegulv og plassbygde benker på balkong.
- Nye stikkontakter og dimmere, jording av stikkontakt.
2025:
- Fornying av rørsystem i hele blokka
- Ny baderomsinnredning og nye rør fra servant til vegg.
2021-2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Rør AS gjorde i oktober 2025 følgende: - Montering av nytt servantskap og servant. - Silikonering av servant - Tilkobling av vann og avløp på servant. - Justering av vannlås i sluk. - Festing av fester til speilskap. Egen innsats har kun vært festing av baderomsinnredning på vegg.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Vinderen Rør AS justerte vannlåsen i sluket i oktober 2025. Utover dette kjenner jeg ikke til arbeid på tettesjikt, membran eller sluk.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zbyszek Bygg Dluski la i 2024 nytt terrassegulv og plassbygde benker på balkong. I boden har jeg selv laget noen hyller til oppbevaring.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kåre Hagen & Co AS har gjort arbeider i 2021 og 2023: 2021: Installering av diverse nye stikkontakter, dimmere, deksler veggkanaler mv. 2023: Installering av nye stikkontakter og dimmere, jording av en stikkontakt.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornying AS fornyet i 2025 borettslagets rørsystem.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er noe svartmugg på silikon i dusj. Dette kan fjernes ved å legge ny silikon.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Kåre Hagen & Co AS oppdaget manglende jording av en eller flere stikkontakter under sitt arbeid i 2021/2023. Alle oppdagede feil har fortløpende blitt rettet som en del av elektrikers øvrige arbeid i leiligheten. Jeg er ikke kjent med at det er feil med det elektriske anlegget i dag.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Taktsrapport fra forrige overdragelse (2021) og takstrapport i forbindelse med dette salget.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Taktsrapport fra forrige overdragelse (2021) og taktsrapport i forbindelse med dette salget.

Bygningssakkyndig
Anders Roestad

Byggemåte
UTVENDIG:
Taktekkingen er av papp/folie.
2009 ny taktekking på høyblokk og garasjer iflg informasjon fra tidligere salg.
Eier har ikke informasjon om tekkingen, og er ikke kjent med arbeider etter 2009, materialet eller tilstand.
Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2004.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ukjent tid, men opplyst i forrige tilstandsrapport at døren er fra 2016.
Balkong med utgang fra stue på ca 4m2.
Rekkverk av stål og plater.
Støpt gulv/dekke med terrassebord.
Terrassebordene og plassbygget benk ble etablert i 2024 i regi av eier.

INNVENDIG:
Gulv: Laminat fra 2021.
Vegger: Malte flater.
Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,41m.
De fleste overflater er malt opp i 2021.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte, slette dører.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Hvitevarer på kjøkken. | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin. Kan sannsynligvis medfølge etter nærmere avtale.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Lampe over spisebord på kjøkken.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9865 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 580,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV/internett, renovasjon, vask av fellesarealer, kommunale avgifter, festeavgift, bygningsforsikring og generell drift av eiendommen.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkludert i felles avgift.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 269 256,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 007 023,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget
Øvre Kringsjå Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Se vedtektene for ytterligere informasjon om borettslaget. Se Øvre Kringsjå Borettslags hjemmeside på https://vibbo.no/ovre-kringsja for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Borettslaget sluttførte rørfornying i 2025. Skifte av heis sluttføres i starten av mai 2026. Det er foreløpig ikke forventet økning i fellesutgifter som følge av disse oppgraderingene.

Når det gjelder vinduene, er det foreløpig ikke tatt en endelig beslutning. Styret er i gang med å hente inn tilbud på utskifting, og en plan vil bli lagt når tilbudene foreligger. Dersom prosjektet krever låneopptak, vil dette bli behandlet i en (ekstraordinær) generalforsamling. Et eventuelt vindusbytte kan medføre økte fellesutgifter.

Større vedlikehold og rehabilitering
2026 Ny heis i FBV6
2025 Rørfornying
2023 Oppgradering av lekeplassen
2023 Etablering av sykkelskur bak lavblokka
2022 Rens av ventilasjonskanalene
2022 Byttet ut brannslukningsapparatene i alle leiligheter og fellesarealene
2021 Gjennomført radonmåling og installerte radonavsugere.
2021 Klippet trær og busker rundt borettslaget
2021 Service og vedlikehold på ventilasjon i høyblokka (må gjøres hver 5.år. Neste må bestilles fra Kanalrens igjen i 2026)
2019 Alle lampene i fellesarealene har blitt byttet ut med

LED-lamper. Varmekablene har blitt byttet ut på lavblokka
2017 Brannsentraler er oppgradert
2015 Rens av ventilasjonskanalene
2014 Overbygg over inngangspartier lavblokka
2013 Alle trappetrinn er gjennomgått og 72 løse trinn er reparert.
2012 Alle stoppekraner på stigerør byttet
2011 Fasade høyblokk og gavlvegger lavblokka er pusset opp. Balkonger i høyblokka er pusset opp (overflatebehandlet, brystninger).
2009 Taktekking på høyblokk og garasjer
2007 Oppgradering uteområder (grillplass, lekeområde for barn)
2006 Takrehabilitering lavblokka
2006 - 2007 Oppgradering kabel-TV anlegg
2004 Delvis utskifting (frivillig) balkongdører/vinduer
2003 Brannforskriftsmessige entrédører til leilighetene
2003 Brann- og vannvarslingsanlegg installert (se også 2017)
2001 Avtrekksvifter og ventilasjonskanaler
2000 Fasadeutbedring
1999 - 2001 Modernisert el-anlegg
1996 Skiftet ytterdører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Intern forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning. Frist for å meldte intern forkjøpsrett er: 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.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 93 250,-pr. 31.12.2025

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208202049
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: 17 168,83
Innfrielsesdato: 30.08.2041
Type rente: Flytende rente
Kapitalkostnader: 134,48
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208319663
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: 60 678,96
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Kapitalkostnader: 340,07
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 39 021,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr 6 124 796,-

Underskuddet skyldes hovedsakelig Drift og vedlikehold:
- Drift/vedlikehold bygninger kr 107 615,-
- Drift/vedlikehold VVS kr 6 685 860,-
- Drift/vedlikehold elektro kr 783 803,-
- Drift/vedlikehold utvendig anlegg kr 43 026,-
- Drift/vedlikehold heisanlegg kr 351 022,-
- Drift/vedlikehold brannsikring kr 237 884,-
- Drift/vedlikehold vaskerianlegg kr 4 064,-
- Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg kr 7 000,-
- Egenandel forsikring -kr 2 000,-
- Kostnader dugnader kr 11 235,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr 598 345,-
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Det er en dugnad på våren og en på høsten. Alle oppfordres til å delta.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom tungtveiende grunner taler mot dyrehold og det er til utilbørlig ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Før hold av dyr godkjennes skal det søkes styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88746093

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 194 kvm (Festetomt)
Relativt flat tomt beliggende nær markagrensen på Kringsjå i Oslo. Fine rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Naturskjønn tomt med mye trær, busker og gressplen.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Informasjon om festetomt
Festetid: Festeavtalen er på 90 år fra 1961.

Regulering av festeavgift: Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10. år. Festeavgiften ble regulert med virkning fra 1.7.2022 hvor den økte med 33,1%.

Adkomst
Det skiltes ved oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Det er montert radonavsug i kjeller i regi av borettslaget.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse
Hovedsakelig boligbebyggelse og forretninger i området.

Offentlig kommunikasjon
Busstopp Kringsjå - 0,5 km 6 minutters gange.
T-bane stopp Kringsjå - 0,5 km 6 minutters gange.
Trikke stopp Rikshospitalet - 3 km 6 minutter med bil.
Tog Nydalen stasjon - 3,3 km 7 minutter med bil.
Oslo S - 7 km 18 minutter med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer detaljer.

Skoler og barnehager
Montessoribarnehage - 0,1 km 1 minutters gange.
Nordberg meningshetsbarnehage - 0,5 km 5 minutters gange.
Frydenhaug SiO - 0,6 km 7 minutters gange.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer detaljer.
Kringsjå skole (1-7 klasse) - 0,7 km 8 minutters gange.
Korsvoll skole (1-7 klasse) - 1 km 12 minutters gange.
Nordberg skole (8-10 klasse) - 0,8 km 9 minutters gange.
Blindern VGS - 2,3 km 5 minutter med bil.
Nydalen VGS - 2,8 km 6 minutter med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer detaljer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09-11-1964.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert: 26.sep 1960, men det er avvik fra disse. Opprinnelig innvendig bod er innlemmet i soverom, og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet. Endringer fra bod til oppholdsrom krever bruksendring, dette er ikke foretatt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Noen pågående plan- og byggesaker i området:
- Folke Bernadottes vei 6 - utskifting av heis. Siste dok. 30.10.2025. Saksnr: 202507356
- Minister Ditleffs vei 23 C - riving av bærevegg. Saksnummer: 202515619. Siste dok. 08.04.2026
- Minister Ditleffs vei 23C - fasadeendringer - Etablering av vindu og takvinduer. Saksnummer: 202515412. Siste dok. 28.01.2026
- Folke Bernadottes vei 32 - bruksendring av deler av underetasje fra næring til to boenheter. Saksnummer:

202511915. Siste dok. 14.10.2025
- Folke Bernadottes vei 25 B - innvendig ombygg og oppgradering, fasadeendringer og påbygg. Saksnummer: 202600518. Siste dok. 17.03.2026
- Folke Bernadottes vei 41 - bruksendring av lokaler i 1. etasje fra legekontor til boliger. Saksnummer: 202510886. Siste dok. 17.02.2026
- Olav M. Troviks vei - oppføring av studentboliger - Bygg E. Saksnummer: 202523571. Siste dok. 08.04.2026

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Godkjente byggetegninger er uthentet fra Folke Bernadottes vei 6-8 - Boligblokk.
Byggesak - 196001878.

Avvik fra godkjente byggetegninger:
- Kjøkken er flyttet til stue der loft sto.
- Det er bygget ekstra soverom der kjøkken sto før.
- Vegg fra entrè til stue er fjernet.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/50/295:
07.05.1963 - Dokumentnr: 5407 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,449
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

14.10.1960 - Dokumentnr: 12737 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.05.1963 - Dokumentnr: 5407 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,449
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

12.08.1960 - Dokumentnr: 9580 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:50 Bnr:14

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 700,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900 per stk. (2 gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 675,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2026

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Folke Bernadottes vei 6

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.)	393 elever, 18 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	604 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Berg skole (1-7 kl.)	401 elever, 19 klasser	7 min 🚗 2.8 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	463 elever, 27 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	6 min 🚗 2.8 km

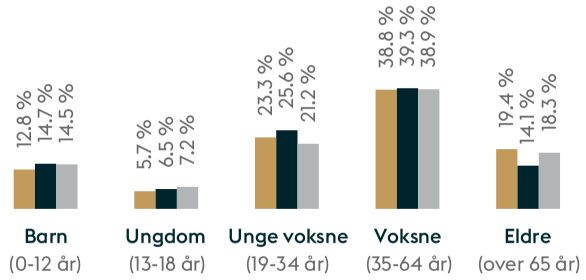
Offentlig transport

Kringsjå	Linje 19N	6 min 🚶 0.5 km
Kringsjå	Linje 5	6 min 🚶 0.5 km
Rikshospitalet	Linje 17, 18	6 min 🚗 3 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 🚗 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 7 km

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Sogne...	37 barn	1 min 🚶 0.1 km
Nordberg menighetsbarnehage (1...	30 barn	5 min 🚶 0.5 km
Frydenhaug SiO (0-5 år)	59 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kringsjå/Nordberg nordre	1 725	1 070
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kollbanen	3 min
Kringsjå skole	9 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	6 min
Avancia Xpress Kjelsås	5 min

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 295

Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1616 **Eiendomsverdi ref nr:** ZA6370

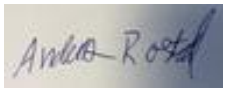
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

BOA TAKST 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Overflateoppusset leilighet i 9 etasje i et bygg fra 1961.
Leiligheten har en balkong på ca 4m2 med utgang fra stue.
Leiligheten ble delvis overflateoppusset i 2021.
Det medfølger en bod i underetasje på ca 1m2.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp/folie.
2009 ny taktekking på høyblokk og garasjer iflg informasjon fra tidligere salg.
Eier har ikke informasjon om tekkingen, og er ikke kjent med arbeider etter 2009, materialet eller tilstand
Kontakt styret for mer informasjon.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2004.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ukjent tid, men opplyst i forrige tilstandsrapport at døren er fra 2016.

Balkong med utgang fra stue på ca 4m2.
Rekkverk av stål og plater.
Støpt gulv/dekke med terrassebord. Terrassebordene og plassbygget benk ble etablert i 2024 i regi av eier.

Informasjon fra tidligere salg:
2011 Balkonger i høyblokka er pusset opp (overflatebehandlet, brystninger).
Det opplyses at det er plassbygget benk mot yttervegg og da ikke mulig å vurdere deler av veggkonstruksjonen ei heller deler av rekkverket samt gulv. Det tas forbehold om eventuelle skader her.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat fra 2021.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,41m.

De fleste overflater er malt opp i 2021.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte, slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra ukjent tid, men eldre.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør samt fastfelt.
Servantskap fra 2025 med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant fra 2025.
Overskap med hyller fra 2025.

Vegghengt toalett. Ny porselen i 2025.
Sluk plassert i dusjsone og under servantskap.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Frontene er malt opp i ca 2023.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, micro og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Innredningen har normal bruksslitasje og løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør i kobber.
Fordelerstokk i luke på bad.
Et synlig plastrør i luke på samme fordelerstokk.
Lokale utskiftninger av vannrør i 2025 til servantskap.
Lokale stoppekraner er plassert i kjøkkenbenk og i luke på bad.
Det er synlige avløpsrør av støpejern i boligen, rehabilitert i 2025.
Lokale deler i plast i leiligheten.
Lokale utskiftninger fra servantskap til sluk i 2025.
Kontakt styret for dokumentasjon på utførelsen av rehabiliteringen.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Benkebereder fra 1999 og er på ca 116l iflg eier.

Beskrivelse av eiendommen

Denne er innbygget på kjøkken og derfor ikke mulig å vurdere.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Oververn på 32 amp.
Flere brytere og stikkontakter er fra 2021 og 2023 ifølge eier

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

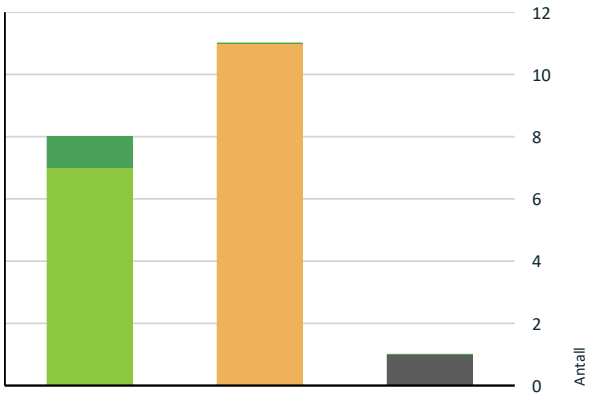
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt tegninger fra megler datert/stemplet av Oslo bygningskontroll 26.sep 1960.
Denne tegningen stemmer i hovedsak med dagens bruk.
Men opprinnelig innvendig bod er innlemmet i soverom, og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.
Endringer fra bod til oppholdsrom krever bruksendring, dette er ikke foretatt.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 9. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp/folie.
2009 ny taktekking på høyblokk og garasjer iflg informasjon fra tidligere salg.

Eier har ikke informasjon om tekkingen, og er ikke kjent med arbeider etter 2009, materialet eller tilstand
Kontakt styret for mer informasjon.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kontakt styret for nærmere informasjon om tilstanden, utskifting av taktekking skjer i regi av borettslaget.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2004.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ukjent tid, men opplyst i forrige tilstandsrapport at døren er fra 2016.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler beslag under balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det mangler beslag under dør, dette kan føre til vannintregning som igjen kan føre til råte og mugg.
Det anbefales at det monteres forskriftsmessig beslag under døren for å redusere risikoen for vanninntregning.

Tilstandsrapport



Manglende beslag

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 4m2.
Rekkverk av stål og plater.
Støpt gulv/dekke med terrassebord. Terrassebordene og plassbygget benk ble etablert i 2024 i regi av eier.

Informasjon fra tidligere salg:
2011 Balkonger i høyblokka er pusset opp (overflatebehandlet, brystninger).

Det opplyses at det er plassbygget benk mot yttervegg og da ikke mulig å vurdere deler av veggkonstruksjonen ei heller deler av rekkverket samt gulv. Det tas forbehold om eventuelle skader her.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran på balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen.
Eier opplyser at dette er borettslagets ansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat fra 2021.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,41m.

De fleste overflater er malt opp i 2021.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Noe bruksmerker og slitasje må forventes.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Stue/kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Begge avvik er registrert i stue/kjøkken samt på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, slette dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.
Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra ukjent tid, men eldre.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør samt fastfelt.
Servantskap fra 2025 med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant fra 2025.
Overskap med hyller fra 2025.

Vegghengt toalett. Ny porselen i 2025.
Sluk plassert i dusjsone og under servantskap.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte flater.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuger begynner å bli slitte og det er svertesopp i mykfuger.
Noe hull etter tidligere oppheng i vegger.

Døren er plassert i det som er definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men basert på alderen på badet må oppussing av overflatene/badet påregnes etter hvert. Slik oppussing anses ikke økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i dag.

Uegnede materialer i våtsone, slik som døren, bør fuktbeskyttes/utskiftes. Pr. i dag virker ikke døren å være nevneverdig preget av plasseringen, men dersom det ikke gjøres tiltak, kan det over tid oppstå oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Svertesopp i mykfuger

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 10mm.
Det er hjelpesluk i dusjsonen og hovedsluk under servant.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Vær oppmerksom på risikoen ved lite fall. Dersom sluket tilstoppes vil det raskt oppstå vannansamlinger på gulvet som kan føre til fuktskader via for eks, døren.

For å lukke avviket må gulvet legges om.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med ukjent sluk/tettesjiktsløsning på rommet.
Hjelpesluk i dusj.

Ukjent veggmembran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

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

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er i dag ingen kjent informasjon om utettheter på badet, men basert på alderen på badet må full oppussing av rommet påregnes etter hvert.



Hovedsluk



Hjelpesluk

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, skap og hyller på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

9. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entre, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



Fuktmåling viser 8,1% som er godt utenfor risikosonen

KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Frontene er malt opp i ca 2023.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, micro og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Innredningen har normal bruksslitasje og løsninger.

Tilstandsrapport





9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Koking og matlaging genererer damp, fettpartikler, lukt og gasser som kan påvirke luftkvaliteten i kjøkkenet og resten av boligen. Uten et effektivt avtrekk vil disse partiklene og luktene bli hengende i rommet/boligen.

Normalt er det ikke tillatt å montere mekanisk avtrekk i leilighetsbygg i sameier/borettslag.
Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør i kobber.
Fordelerstokk i luke på bad.
Et synlig plastrør i luke på samme fordelerstokk.
Lokale utskiftninger av vannrør i 2025 til servantskap.

Lokale stoppekraner er plassert i kjøkkenbenk og i luke på bad.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Hovedstoppekran er trolig i fellesarealer og det er ikke registrert egen til denne leiligheten.
Iht dagens preaksepterte løsninger skal det være stoppekran før første gren fra felles vannledning.

Det er ingen lekkasjevarsler e.l. i luke med fordelerstokk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved oppussing anbefales det at det monteres en hovedstoppekran i leiligheten. Dette for å kunne stenge vannet enkelt i sin leilighet noe som er en fordel ved eventuelle lekkasjer, om man reiser bort eller holder på med vedlikehold/oppussing.
Slik løsningen er i dag må en stoppe vannet for alle leilighetene som tilhører samme ledning for å være sikker.

Lekkasjevarsler i luke ved fordeler anbefales da en en lekkasje her ikke vil oppdages raskt og kan føre til unødvendige skader og kostnader ved reparasjon.

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av støpejern i boligen, rehabilitert i 2025.
Lokale deler i plast i leiligheten.
Lokale utskiftninger fra servantskap til sluk i 2025.
Kontakt styret for dokumentasjon på utførelsen av rehabiliteringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er normalt ikke tillatt å montere mekanisk avtrekk i sameier/borettslag. Manglende avtrekk kan imidlertid være en konsekvens av at kjøkken er endret, og det kan derfor ikke utelukkes at det er en ventil bak innretningen som er tettet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder fra 1999 og er på ca 116l iflg eier.
Denne er innbygget på kjøkken og derfor ikke mulig å vurdere.

Det anbefales nærmere undersøkelser av denne da den ikke er besiktiget.
Det kan være feil/avvik på denne som ikke er mulig å oppdage uten destruktive inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Oververn på 32 amp.

Flere brytere og stikkontakter er fra 2021 og 2023 ifølge eier

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1961 Eier er ikke kjent om det kan ha blitt utført komplette utskiftninger etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, alle arbeider som jeg kjenner til (siden 2021). Før dette er ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider som eier kjenner til, men eier kjenner ikke til om det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført før han tok over leiligheten

   Flere brytere og stikkontakter er fra 2021 og 2023 ifølge eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det har skjedd noen få ganger i løpet av 5 år.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det mangler deksler i sikringskapet rundt den ene automatsikringen.
    Det foreligger ellers lite dokumentasjon på det elektriske anlegget før 2021, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en

Tilstandsrapport

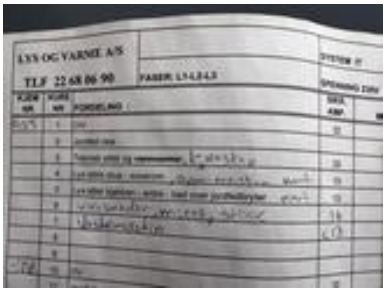
utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Kjøper må ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).









Samsvarserklæring 2021

Samsvarserklæring 2021

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Rekkverket er for lavt iht dagens krav på balkongen.

2) Det er avvik i branncelleinndeling

3) Det er avvik på rømningsveier

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

1) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

2) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Ta kontakt med styret i borettslaget.

3) Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at rømningsveiene til boligen er ihht. dagens krav.

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

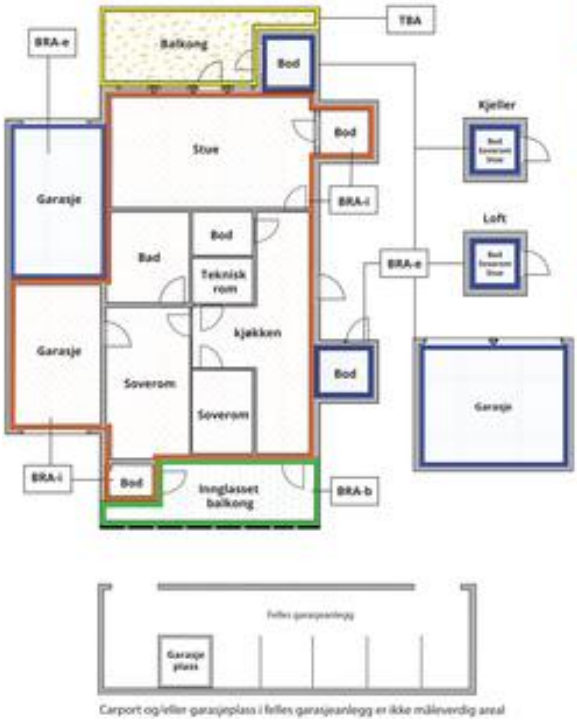
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. Etasje	47			47	4
Underetasje		1		1	
SUM	**47**	**1**			**4**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
9. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Boder på loft og i kjeller:
Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen.
Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Kjeller- og loftsboder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I loftsboder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert/stemplet av Oslo bygningskontroll 26.sep 1960.
Denne tegningen stemmer i hovedsak med dagens bruk.
Men opprinnelig innvendig bod er innlemmet i soverom, og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.
Endringer fra bod til oppholdsrom krever bruksendring, dette er ikke foretatt.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Legging av gulv og maling av overflater i 2021-2023.
Nye terrassebord og plassbygget benk på balkong i 2024.
Noe ny innredning på bad i 2025.

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Sjur Obrestad Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	295		0	4194.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Folke Bernadottes vei 6

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Øvre Kringsjå Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG	953648210			Gabrielsen Sjur Obrestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
53

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er tilhørende garasjer, kontakt styret for muligheten av kjøp/leie av plass.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av borettslaget (hentet fra tidligere salgsoppgave og oppgitt av eier)

Større vedlikehold og rehabilitering
2026 Heis er under fornying. (Stopper i 8 etg)
2025 Rørfornying på felles stigeledninger.
2019 Alle lampene i fellesarealene har blitt byttet ut med LED-lamper
Varmekablene har blitt byttet ut på lavblokka
2017 Brannsentraler er oppgradert
2015 Rens av ventilasjonskanalene
2014 Overbygg over inngangspartier lavblokka
2013 Alle trappetrinn er gjennomgått og 72 løse trinn er reparert.
2012 Alle stoppekraner på stigerør byttet
2011 Fasade høyblokk og gavlvegger lavblokka er pusset opp. Balkonger i høyblokka er pusset opp (overflatebehandlet, brystninger).
2009 Taktekking på høyblokk og garasjer
2007 Oppgradering uteområder (grillplass, lekeområde for barn)
2006 Takrehabilitering lavblokka
2006 - 2007 Oppgradering kabel-TV anlegg
2004 Delvis utskifting (frivillig) balkongdører/vinduer
2003 Brannforskriftsmessige entrédører til leilighetene
2003 Brann- og vannvarslingsanlegg installert (se også 2017)
2001 Avtrekksvifter og ventilasjonskanaler
2000 Fasadeutbedring
1999 - 2001 Modernisert el-anlegg
1996 Skiftet ytterdører

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 9. etasje i et bygg på 9 etasjer pluss underetasje.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger med pusset og malte fasader.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Andre bilder



Samsvarserklæring 2023.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sjur Obrestad Gabrielsen	9578-5997-4-1558159	2026-04-06 22:34:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
6. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Sjur Obrestad Gabrielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88746093
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Rør AS gjorde i oktober 2025 følgende: - Montering av nytt servantskap og servant. - Silikonering av servant - Tilkobling av vann og avløp på servant. - Justering av vannlås i sluk. - Festing av fester til speilskap. Egen innsats har kun vært festing av baderomsinnredning på vegg.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinderen Rør AS justerte vannlåsen i sluket i oktober 2025. Utover dette kjenner jeg ikke til arbeid på tettesjikt, membran eller sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zbyszek Bygg Dluski la i 2024 nytt terrassegulv og plassbygde benker på balkong. I boden har jeg selv laget noen hyller til oppbevaring.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kåre Hagen & Co AS har gjort arbeider i 2021 og 2023: 2021: Installering av diverse nye stikkontakter, dimmere, deksler veggkanaler mv. 2023: Installering av nye stikkontakter og dimmere, jording av en stikkontakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kontroll var planlagt i januar 2026, men kontrollen ble ikke gjennomført da vi ikke fant et tidspunkt som passet for kontrollør og eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornying AS fornyet i 2025 borettslagets rørsystem.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er noe svartmugg på silikon i dusj. Dette kan fjernes ved å legge ny silikon.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Kåre Hagen & Co AS oppdaget manglende jording av en eller flere stikkontakter under sitt arbeid i 2021/2023. Alle oppdagede feil har fortløpende blitt rettet som en del av elektrikers øvrige arbeid i leiligheten. Jeg er ikke kjent med at det er feil med det elektriske anlegget i dag.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Taktsrapport fra forrige overdragelse (2021) og takstrapport i forbindelse med dette salget.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taktsrapport fra forrige overdragelse (2021) og taktsrapport i forbindelse med dette salget.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0084/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sjur Obrestad Gabrielsen	**2026-04-06**

Identifikasjon

Sjur Obrestad Gabrielsen

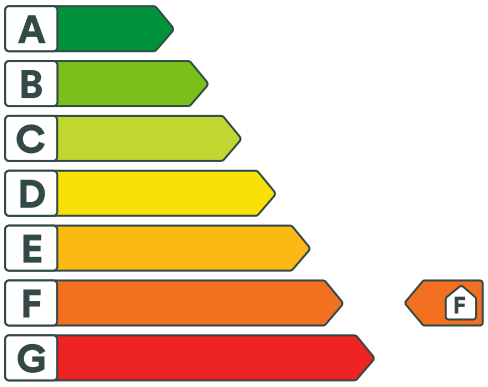
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO**	
Dato for energimerking **06.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277835**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80138415**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0905**



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 **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **273,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 836 kWh**



Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 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: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0084/26 . Vår ref.: 6039-1-054 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Kringsjå Borettslag
Organisasjonsnr:	953648210
Andelseier:	Gabrielsen, Sjur Obrestad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	054
Adresse:	Folke Bernadottes Vei 6, 0862 OSLO
Andelsnummer:	53
Gnr.	50
Bnr.	295
Borettsinnskudd:	Kr. 5 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88746093.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.

Enkelte andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje (md. leie kr 400,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen). Bruksrett til garasjen følger ikke automatisk boligen ved salg. Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett. Se regler for borettslagets garasjer i selskapets husordensregler. Skal garasjen selges med leiligheten bør garasjen utlyses internt før leiligheten selges. Det er viktig at garasjen utlyses med kjøp/salg av bruksrett til garasje. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass etter gjeldende priser.
Borettslaget fester tomt av Oslo Kommune. Festeavtale 90 år fra 1961. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10. år. Festeavgiften ble regulert med virkning fra 1.7.2022 hvor den økte med 33,1%. Festekontrakt innhentes hos kartverket. OBOS har mottatt varsel fra Oslo kommune som angir økningen.
Forkjøpsrett, se vedtekter. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Borettslaget er ferdig med rørfornying og oppgradere inngangspartier med varmekabler. Styret jobber fortsatt med å hente inn tilbud for utskifting av vinduer. Etter at styret fårt tilbudet kommer en plan for utskiftning. Dersom det må tas opp lån for å utføre dette prosjektet, skal dette opp til en (ekstraordinær) generalforsamling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202049
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	2 338 005,00
Innfrielsesdato:	30.08.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208319663
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	8 289 906,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
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: 3 580,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 580,42	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 495,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 429,-
Annen formue:	39 021,-
Gjeld:	93 250,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202049
Restsaldo:	17 101,54
Kapitalkostnader:	134,43
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208319663
Restsaldo:	60 597,42
Kapitalkostnader:	340,08
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 698,96,-, 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 Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kristoffer Berg Jansen, e-post: ovrekringsja@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
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.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr

Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter
for
Øvre Kringsjå Borettslag Org. nr. 953648210

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24 .05. 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 01.06.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Kringsjå Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(3) 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. I de tilfellene hvor eksisterende andelseiere ønsker å kjøpe en ekstra andelsleilighet for å utvide sin opprinnelige andel har styret fullmakt til å tillate et slikt erverv uten å pålegge salg av tidligere andel. Det forutsettes at sammenslåingen gjennomføres straks etter kjøp av andel nummer to. Det er kun tillatt å slå sammen 2 opprinnelige andeler/ leiligheter.

3-2 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 3-2(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 ved oppslag i borettslaget, rundskriv 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.

3-3 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 i 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

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 minst 2, høyst 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

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 som borettslaget eier
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. Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 dager før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

For borettslagets garasjer gjelder særskilte regler. Disse vedtas i generalforsamlingen med simpelt flertall.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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.

HUSORDENSREGLER

(Sist rettet på borettslagets generalforsamling 14. mai 1992 og 12. mai 1998 og 22. mai 2000)
(oppdatert på styremøtet 13. april 2015 og 25. april 2017)

Disse reglene er en supplering av Husleielovens bestemmelser og må sees i sammenheng med disse.

YTRE ORDEN:

1. Trapper, fellesrom, friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Sykler plasseres i de anviste rom eller i sykkelstativene i hagen. Det er ikke tillatt å henstille sykler eller mopeder ved inngangene og ved gelendrene i hagen. Man har ikke anledning til å sette møbler og andre ting i oppgangene eller i kjelleren uten styrets tillatelse.

2. Kjøretøyer må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.

3. Søppelkassene er bare beregnet på husholdningsavfall. Avfallet må pakkes godt inn for å unngå sjenerende lukt. Det henstilles til alle om i mest mulig grad å benytte den søppelkassen som er beregnet til den oppgangen vedkommende bor. Annet avfall enn husholdningsavfall må andelseierne selv sørge for å få fjernet eller bruke containeren ved borettslagets garasjer.

4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy / tepper fra vinduet og balkongen. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger. Tøy / tepper skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Man kan ikke henge tøy ut over balkong til lufting. Det må ikke kastes gjenstander som f.eks. sigarettsneiper fra balkongen.

5. I kjeller og oppgang er bruk av bart lys forbudt. Enhver plikter å bruke kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på betryggende måte.

6. Plakater og oppslag kan bare henges opp etter innhenting av tillatelse fra styret.

7. Leieboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir o.l. må ikke kastes utover.

8. Ytterdøren skal alltid være låst.

9. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.

INDRE ORDEN:

1. Alt vedlikehold vedrørende leiligheten påfaller andelseieren. Dette gjelder også varmtvannsberederne.

   Før det blir gjort endringer i leilighetene, skal dette godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å foreta endringer som berører vesentlige tekniske eller strukturelle forhold ved bygningene. Eventuelle endringer av denne art vil kunne resultere i erstatningsansvar.

   Det er tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom tungtveiende grunner taler mot dyrehold og det er til utilbørlig ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Før hold av dyr godkjennes skal det søkes styret. Søknad om dyrehold sendes til styret per epost eller brev. Som del av søknaden skal det legges ved et signert dokument hvor det oppgis type dyr, rase, antall og at du bekrefter å ha lest reglene for dyrehold. Se også *Regler for dyrehold*. Man har ikke anledning til å mate fugler fra balkongkassene.

2. Det må ikke drives musikkøvelser, hamring, drilling eller noen form for sjenerende støy daglig mellom kl. 16.00 og 18.00, ikke etter kl. 22.00 og ikke på søn- og helligdager. Ved spesielt støyende oppussingsarbeid, f.eks. sliping av gulv, festing av spikerslag i betong, spikring i veggpanel eller veggplater, legging av tregulv o.l., skal et gis nabovarsel med tidsangivelse på oppslagstavlen og i nabooppgangene (lavblokken) i god tid i forveien. Støyende oppussing i en leilighet bør så vidt mulig konsentreres over en kort periode. Støyende oppussing bør ikke forgå om kvelden. Ved tvil, kontakt styret.

3. Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30. Lørdager og høytidsdager etter kl. 24.00. Hvis der ved spesielle anledninger skal holdes selskaper utover denne tid, bør naboene varsles på forhånd.

4. Ervervsvirksomhet som sjenerer andre leieboere, tillates ikke.

5. Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00, og ikke på søn- og helligdager. Retningslinjer for vaskeriet må følges.

6. Andelseiere som leier ut sine leiligheter, må sørge for at leieboerne blir kjent med husordensreglene.

7. Andelseier/leieboer plikter å vedlikeholde brannvarsler.

8. Andelseiere i lavblokken må påse at det er montert vibrasjonsdempende klosser under kjøle- og fryseskap.

Regler for dyrehold i Øvre Kringsjå Borettslag. Vedtatt på styremøte 08.04.2012. Oppdatert på styremøte 13.04.2015 og 25. april 2017.

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr

1 Hundeeiere plikter å opptre aktsomt med hunder ovenfor andre og særlig barn. Om nødvendig skal en hund holdes tett inntil eieren.

2 Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, ut og inn av oppganger og skal luftes utenfor borettslagets område. Hunder skal ikke være ute på borettslagets område uten at eieren også er tilstede. Å binde hunder til påler eller sette opp løpestreng er ikke tillatt.

3 Dyreeier forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sitt dyr i trappeoppganger, veier, plener o.l.

4 Dyr skal ikke medtas til vaskerom, kjellerareal og heis i høyblokka.

5 Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hennes/hans dyr måtte påføre Øvre Kringsjå Borettslag, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v..

6 Ved berettigede klager fra andelseiere over lukt, urenslighet, bråk og / eller brudd på reglene for dyrehold vil normal klagebehandligsprosess igangsettes og kan lede til utkastelse.

<u>Ved søknad til styret fyller du ut følgende informasjon, signerer og sender til styret:</u>

Jeg har [antall] dyr.

Dyret / dyrene er av type [eks. hund / katt / fugl / xxx] og evt. rase [ ]

Jeg bekrefter å ha lest reglene for dyrehold i borettslaget.

Signert, …….. Dato ……..

Andelsnummer …….. Oppgang ……H-nummer .....

REGLER FOR BORETTSLAGETS GARASJER

Vedtatt på generalforsamling 5. mai 1994.

1. Ved overdragelse/fremleie av garasjer har andelseiere i Øvre Kringsjå Borettslag fortrinnsrett. Deretter skal borettslaget v/styret ha rett til å kjøpe/fremleie garasje før tilbudet går ut til personer som ikke er andelseiere i borettslaget.

2. Alle overdragelser/fremleier skal godkjennes av styret.

3. Styret skal bekjentgjøre kjøp/fremleie av garasjer ved oppslag i alle borettslagets oppganger.

4. Garasjeleien er p.t. kr. 300,- pr. mnd. og skal betales forskuddsvis. Leiebeløpet stipuleres av styret på grunnlag av årlige driftsutgifter som kan henføres til garasjene (bygslingsavgift, eiendomsskatt, strøm, vaktmestertjenester etc.)

5. Det er 6 måneders gjensidig oppsigelse.

6. Garasjeandelseier plikter å holde garasjen vedlike med renhold etc. Garasjen må benyttes slik at skader på inventar, biler etc. unngås. Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar for skader som måtte påføres leietakers bil i garasjen.

7. Generalforsamlingen velger fra garasjeandelseier, en tillitsvalgt for 2 år.

   Tillitsvalgte skal representere garasjeeierne og være styrets kontaktperson vedrørende garasjene.

8. "Regler for borettslagets garasjer" kan endres av borettslagets generalforsamling, med simpelt flertall.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6039
ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
22. mai 2025 kl. 18:00, Ungdomshuset Nordberg Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommende sak: Holde vaskeriet åpent på søndager v/Martine Korslund, H204 i 9B
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE KRINGSJÅ 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

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 6039 Årsrapport revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 270 655. Økning fra ifjor på 3,6% samme som konsumprisindeksen (https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen)

I tillegg skal Valgkomite få kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 655 og i tillegg til valgkomite få kr 10 000

Sak 7

Innkommende sak: Holde vaskeriet åpent på søndager v/Martine Korslund, H204 i 9B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at det skal være mulig å bruke vaskeriet på søndager på kommende GF. Samme begrunnelse som i fjor.

Vasketidene bør justeres og tilpasses dagens samfunn, det er veldig merkelig å ikke kunne vaske på søndager . Sjekk gjerne med de som bor i nærheten av vaskeriet om det er problematisk for dem (f.eks. innhent et spørreskjema eller liknende i forkant for å dokumentere at de faktisk mener det er problematisk, i fjor ble dette antatt uten at de fikk anledning til å uttale seg).

Styrets innstilling
Styret viser til Husordensregler om Indre Orden punkt 3: "Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30.".

Styret kan ikke kontrollere når andelseiere bruker private ting, men kan legge rammer for når felles ting og arealer blir brukt.

Videre er vaskeriet åpent fra klokken 8-21 6 dager i uken, og man har mulighet til å skrive seg opp på time flere uker i forveien. Det er mange ledige vasketimer i hele uken og i helgene, så det burde ikke være vanskelig å finne et ledig tidspunkt for å vaske.

Det er mange borettslag som holder vaskeriet stengt på søndager for å unngå støy og bråk for naboleiligheter. For noen år siden så måtte borettslaget lydisolere vaskeriet, da naboleilighetene var sterkt plaget av støy.

Styrets innstilling: stemme ned forslaget og beholde dagens åpningstidene.

Forslag til vedtak
Åpne vaskeriet på søndager.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Denne informasjonen er innsendt av valgkomitee!

Følgende har meldt sin interesse til styreleder: Emilie Broomfield, Kristoffer Jansen og Julia Tukh

Valgkomitee har valgt å innstille:

- Styreleder: Kristoffer Jansen

- Styremedlem: Emilie Broomfield,

- Styremedlem: Tilla Farnes Hennum

- Vara: Elisabeth Lange

- Vara: Hermann Skram Botterud

Begrunnelse innstilling av Kristoffer Jansen som styreleder i Øvre Kringsjå borettslag:

Valgkomiteen for Øvre Kringsjå Borettslag innstiller Kristoffer Jansen som styreleder for en periode på et år. Han har bred og relevant erfaring innen ledelse, økonomi og styreverv, og vi mener han er en svært egnet kandidat til å lede borettslaget det kommende året.

Kristoffer har en mastergrad i økonomi ved Norges Handelshøyskole og har hatt lederverv i studentorganisasjoner og forsvaret. Som styreleder for Norges Handelshøyskoles idrettsforening hadde han ansvar for en organisasjon med 2000 medlemmer og han har sittet i finansstyret i NHH, som forvalter et budsjett på 17 millioner kroner. I dag jobber han som økonomikonsulent i revisjons og rådgivningsselskapet KMPG.

Kristoffer beskriver seg selv som hardarbeidet, nøyaktig og har en systematisk tilnærming til styrearbeidet. Han ønsker å modernisere og effektivisere driften av borettslaget, sikre gode avtaler og sørge for at alle beboere blir hørt. Han legger stor vekt på å være tilgjengelig og skape en åpen dialog, og er motivert for å bidra til et strukturert, effektivt og inkluderende styre.

Med sin erfaring og engasjement er Kristoffer en sterk kandidat, og valgkomiteen anbefaler derfor at han velges som styreleder.

Begrunnelse innstilling av Emilie Elisabeth Rød Broomfield & Tilla Farnes Hennum som styre i Øvre Kringsjå borettslag:

Emilie Elisabeth Rød Broomfield har vist seg dyktig i sin rolle som styremedlem i Øvre Kringsjå Borettslag, og valgkomiteen ønsker derfor at hun fortsetter i sin rolle som styremedlem.

Tilla Farnes Hennum jobber som Geobygg ingeniør, og hennes kunnskap derfra er noe vi tror kan være nyttig i Øvre Kringsjå Borettslag. Vi mener Tilla vil være et friskt pust inn i borettslaget og valgkomiteen ønsker derfor at hun velges inn som styremedlem.

Begrunnelse innstilling av Elisabeth Lange & Hermann Skram Botterud som varamedlemmer for styre i Øvre Kringsjå borettslag:

Ettersom det ikke var noen andre som ønsker å stille som vara, ønsker vi i valgkomiteen å ta på oss denne rollen. Vi er bevist på de etiske utfordringene ved å innstille seg selv i et styre, men anser dette som etisk forsvarlig ettersom det ikke er noen andre som ønsker å stille og rollen som vara er normalt svært liten i dette borettslaget.

Roller og kandidater

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

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Styremøter

Per 3. april er det avholdt 8 styremøter siden forrige årsmøte

Prosjektmøter / befaringer

Per 3. april er det avholdt mange befaringer og digitale møter siden sist årsmøte. Det har vært mange befaringer og digitale møter blant annet i forbindelse med rør rehabiliteringen og heis.

Leilighetsoverdragelser

Per 3.april er det registrert 15 leilighetsoverdragelser siden sist årsmøte

Bruksoverlating

Per 3.april er det registrert 2 bruksoverlatinger siden sist årsmøte

Garasjeoverdragelse

Per 3.april er det registrert 0 garasjeoverdragelser siden sist årsmøte

Beboerarrangementer

Som ordinært er det avholdt dugnad, både høst og vår. Det er servert kaffe, laget vafler og kjøpt inn pizza og drikke. Styret takker alle dugnadsarbeidere og de som har bidratt året rundt med forskjellige typer engasjement.

Mange bidrar med hagearbeid, sosiale slag, rydding, innspill og synspunkter til styret. Alle oppfordres til å komme med forslag eller til selv å ta initiativ. Ønsker du å arrangere noe sosialt i borettslaget? Har du ønsker om beplanting? Ta gjerne kontakt med styret

Julegrantenning:

Styret kjøpte inn 3 stk julegran og lysslynger. På grunn av dårlig oppmøte de tidligere årene, har ikke styret arrangert et arrangement for å markere julegrantenning. Dersom dette er noe beboerne ønsker at styret skal gjøre fremover, må beboerne bare si fra til styret.

Klager

Det har vært en del klager på støy i forbindelse med oppussing. Styret vil gjerne benytte denne anledning til å minne beboerne om husordensregler punkt 2 «Indre Orden» at det ikke skal drives med unødvendig støy mellom kl.16-18, samt etter kl.22.

Det har også vært en del løse gjenstander som har blitt lagt igjen i fellesarealene, spesielt i kjelleren og utenfor døren i oppgangen. Styret minner om at det ikke er lov å hensette gjenstander i fellesarealene og at dette er et brudd på HMS- og brannvernsregler.

HMS Brannvern/Brannvarslingsanlegg

Brannvernrunder har blitt gjennomført. Styret tolker forskrifter og anbefalinger fra brannvernmyndigheter slik at brannvernrunder skal gjennomføres minst én gang i året. Styret har engasjert firmaet Norsk Brannvern til dette. De kontakter alle leiligheter ved oppmøte. Det blir foretatt en enkel inspeksjon av håndslukkere og det gis anledning for beboere til å komme med spørsmål.

Høsten 24 er det gjennomført vedlikehold på felles brannvarslingssystem og gjennomført klokketest (sirenene), samt sjekk av oppkobling mot Securitas for varsling. Systemet fungerer slik det skal. Styret oppfordrer alle beboere til å lese nøye i gjennom skriv og rutiner som har blitt sendt ut.

Rørfornying

Olimb har gjennomført rør rehabiliteringsprosjektet. Per 3. april har prosjektet kostet borettslaget kr 8.871.549. Årsaken til at dette er beløpet er høyere enn det som er tilbudt er blant annet på grunn av leie av wc- og dusj-brakken, flytting av denne, rør-stammer som er lengre enn 1 meter som ikke var mulig å kartlegge før arbeidet startet.

Styret ber beboerne melde fra dersom det er noen mangler, slik at vi kan ta dette med Olimb så raskt som mulig.

Heis

Det har vært mange utfordringer med heisen de siste par årene, og kostnadene for vedlikehold av heisen har økt vesentlig. Styret har, etter sist heiskontroll utført av Oslo kommune, og etter samtale med flere entreprenører, besluttet at det er på tide å bytte ut heisen. Får vi en feil på heisen som ikke kan repareres, kan heisen bli stående 8-10 måneder. Heisen er gammel og delesituasjonen blir vanskeligere for hvert år.

Leverandører som er valgt etter innhenting av tilbud, forhandlinger og møter er Otis som heisleverandør og Proriv når det gjelder demontering av eksisterende heis, dører mm og nødvendige bygningstekniske ombygninger til den nye heisen.

Proriv og Otis har vært på felles befaring og har hatt felles prosjekter tidligere. Ifølge begge leverandørene har samarbeidet gått meget bra.

Arbeidet for å bytte ut heisen kommer til å koste ca kr. 2 millioner og skal betales fra egenkapital borettslaget har. Heisen vil da gå opp til og med 9.etasje.

Etter planen skal arbeidet for å bytte ut heisen starte i juli og pågå i ca 4 mnd. Det vil da ikke være en heis i denne perioden og beboerne må dessverre bruke trappene.

Tentativ fremdriftsplan fra Proriv og Otis:

- Rive eksisterende heis i juli
- Start montering ny heis 4. august
- Ferdig godkjent til bruk ca 30. oktober.
- Totalt ca 4 måneder uten heis.

Vaskekjelleren

Forrige generalforsamling ble det bestemt at styret skal utbedre vaskekjelleren og male denne. Styret har jobbet med å tørke vaske- og tørkerommet, og har installert vifter og rør. Når vaskekjelleren er tørket, vil styret hente inn tilbud på maling og av vaske- og tørkerommet. Maling er planlagt før sommeren.

Inngangsparti i FB 6 Høyblokka

Forrige generalforsamling ble det besluttet å oppgradere inngangspartiet i høyblokka. Styret har besluttet å avvente med å pusse opp denne til etter at vi er ferdige med de store prosjektene våre; rørrehabiliteringen og utbytting av heis, før arbeidet med å pusse opp inngangspartiet har startet.

Utskifting av Vinduer

Det har vært gjennomført en befaring av alle leiligheter (de som har levert inn sin nøkkel) i forbindelse med kartlegging av tilstanden på vinduer. Basert på dette arbeidet, jobber nå styret med å hente inn tilbud fra flere entreprenører. Styret vil holde dere oppdaterte fortløpende med den informasjonen vi har rundt dette.

Papp i ventilasjonsanlegget

Borettslaget har naturlig ventilasjon. Noen av ventilasjonskanalene går rett ut mot gaten (som for eksempel ventilasjonen på kjøkken), mens andre går i rør opp mot taket (for eksempel på badet). I ventilasjonsrørene som går ut mot taket, er det papp fra byggetiden. Pappen fører til dårlig ventilasjon blant annet på badet.

Etter flere befaringer og møter med Kanalrens, har entreprenøren og styret kommet frem til at det ikke er mulig å fjerne denne pappen uten å måtte åpne veggene og ventilasjonsrørene. Styret har derfor valgt og ikke gå videre med dette.

Gressklipping

Da borettslaget byttet vaskefirma, mistet vi også gressklipping. Styret ønsket å spare penger og bestemte seg for å se på muligheter til å ta dette gjennom vaktmesterfirmaet og klippe gresset etter behov. Dette viste seg og ikke være den beste løsningen da gresset ble klippet for sjeldent.

Styret har snakket med nabo-sameiet og ser på muligheter til å kjøpe inn robotgressklippere. Styret har regnet og ser på muligheter til å spare penger på gressklipping i løpet av 2-3år. (Gressklippere kommer til å bli utstyrt med GPS-trackere for å sikre at de ikke blir stjålet.)

Bytte av vaskefirma

Etter flere klager på dårlig vask, valgte styret å bytte ut vaskefirmaet. Styret valgte Workhouse og byttet til dem i fjor. Det virker som at dette firmaet vasker bedre, og at fellesarealene er rene. Styret ber beboerne om å si fra dersom det er noe mangler ved vaskingen.

Bytt av vaktmester

Styret har lenge vært misfornøyde med vaktmesterfirmaet. Det ble besluttet å avslutte avtalen med ISS og styret jobber nå med å hente inn tilbud på ny leverandør av vaktmestertjenester.

Varmekabler

Det ble installert varmekabler i alle oppganger i lavblokka og byttet ut de gamle varmekablene utenfor høyblokka.

For å kunne kalibrere og teste styringssystemet på følerne og varmekablene, måtte styret vente på at det kom snø. Det tok litt tid og flere prøver å få systemet til å funke, men alt skal fungere optimalt nå.

Container

Styret å si opp containeren som sto oppe ved garasjene. Det ble observert ved flere anledninger at containeren ble brukt av mennesker som ikke tilhørte borettslaget og at det ble kastet feil avfall (maling, gipsplater ol). Styret besluttet å prøve å fjerne containeren for å se hvordan dette kommer til å påvirke beboerne i borettslaget. Det har ikke vært noen negative tilbakemeldinger rundt fjerning av containeren, og styret ser for seg en besparelse på over kr. 27 000 i 2025 ved å fjerne dette.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 8 151 304.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QP5EM-KPWKS-8IHZB-DAZ1A-HZGQJ-0V2FP

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953 648 210, KUNDENR. 6039

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 920 184**	**4 473 652**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 124 796	1 531 715
Tillegg for nye langsiktige lån	20	6 800 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		1 700 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-144 084	-85 182
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 231 120**	**1 446 533**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 151 304**	**5 920 184**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 604 658	6 191 907
Kortsiktig gjeld	-453 354	-271 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 151 304**	**5 920 184**

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953 648 210, KUNDENR. 6039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 803 222	5 299 696	5 849 000	5 848 000
Andre anlegg	11	57 465	37 290	24 000	30 000
Andre inntekter	3	20 236	99 970	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 880 922**	**5 436 956**	**5 873 000**	**5 898 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 246	-36 378	-37 000	-39 000
Styrehonorar	5	-271 250	-258 000	-269 500	-282 000
Revisjonshonorar	6	-15 745	-18 030	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-341 428	-324 695	-342 000	-359 000
Konsulenthonorar	7	-117 680	-10 904	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-8 243 509	-422 696	-1 100 000	-693 000
Forsikringer		-303 393	-273 249	-300 000	-360 000
Festeavgift		-197 516	-197 516	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-888 876	-776 332	-916 500	-1 049 000
Vaskeri	10	-2 602	0	0	0
Energi/fyring		-105 998	-108 523	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-780 317	-966 265	-934 000	-971 000
Andre driftskostnader	12	-559 382	-492 902	-471 000	-578 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 865 941**	**-3 885 489**	**-4 735 000**	**-4 697 000**
DRIFTSRESULTAT		**-5 985 019**	**1 551 467**	**1 138 000**	**1 201 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	172 799	115 889	23 000	23 000
Finanskostnader	14	-312 576	-135 641	-150 000	-625 655
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-139 777**	**-19 752**	**-127 000**	**-602 655**
ÅRSRESULTAT		**-6 124 796**	**1 531 715**	**1 011 000**	**598 345**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 531 715		
Fra opptjent egenkapital		-3 442 664	0		
Udekket tap		-2 682 132	0		

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953 648 210, KUNDENR. 6039

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	698 850	698 850
Andre varige driftsmidler	16	216 000	216 000
Langsiktige fordringer	17	51 435	51 435
SUM ANLEGGSMIDLER		**966 285**	**966 285**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 178	5 188
Forskuddsbetalte kostnader		0	19 025
Andre kortsiktige fordringer	18	6 385	0
Driftskonto OBOS-banken		5 064 157	3 266 821
Sparekonto OBOS-banken		3 519 938	2 900 873
SUM OMLØPSMIDLER		**8 604 658**	**6 191 907**
SUM EIENDELER		**9 570 943**	**7 158 192**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		0	3 442 664
Udekket tap	19	-2 682 132	0
SUM EGENKAPITAL		**-2 666 732**	**3 458 064**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	10 894 521	2 538 605
Borettsinnskudd	21	673 800	673 800
Annen langsiktig gjeld	22	216 000	216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 784 321**	**3 428 405**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 292	83 479
Leverandørgjeld		366 616	167 925
Påløpte renter		3 446	13 365
Påløpte avdrag		0	6 860
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		**453 354**	**271 723**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 570 943**	**7 158 192**
Pantstillelse	23	15 001 800	6 501 800

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

Garantiansvar	0	0

Oslo, 15.04.2025
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Julia Tukh/s/	Emilie Elisabeth Rød Broomfield/s Ann-Kristin Novaro
Jeanette Eriksen/s/	Per Halvorsen/s/

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 626 218
Leie	87 996
Garasje	86 400
Eiendomsskatt	2 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 803 222**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie 2024	20 131
Opprydding kundereskontro	105
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 236**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 246
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 246**

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

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 271 250.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 745.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 567
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 883
STROENG BA-CONSULT AS	-91 230
SUM KONSULENTHONORAR	**-117 680**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-107 615
Drift/vedlikehold VVS	-6 685 860
Drift/vedlikehold elektro	-783 803
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 026
Drift/vedlikehold heisanlegg	-351 022
Drift/vedlikehold brannsikring	-237 884
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 064
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 000
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-11 235
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 243 509**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 798
Vann- og avløpsavgift	-645 713
Renovasjonsavgift	-240 365
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-888 876**

NOTE: 10
VASKERI

KOSTNADER VASKERI

Diverse	-2 602
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-2 602**

SUM VASKERI	**-2 602**

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	57 465
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**57 465**
SUM ANDRE ANLEGG	**57 465**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-42 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-66 246
Datautstyr	-2 999
Annet driftsmateriale	-4 693
Vaktmestertjenester	-186 788
Vakthold	-27 868
Renhold ved firmaer	-123 390
Snørydding	-52 140
Gressklipping	-11 950
Andre fremmede tjenester	-4 525
Trykksaker	-2 397
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-9 500
Porto	-1 325
Bank- og kortgebyr	-5 433
Velferdskostnader	-12 834
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-559 382**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	141 368
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	991
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 461
Andre renteinntekter	1 979
SUM FINANSINNTEKTER	**172 799**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-312 499
Renter på leverandørgjeld	-77
SUM FINANSKOSTNADER	**-312 576**

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1961	698 850
SUM BYGNINGER	**698 850**

Gnr.50/bnr.294 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 154.
Tomten er festet av Oslo Kommune. Gnr.50/bnr.295 5-9
Festetid er 90 år fra 1961, reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert tiende år.

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1979	216 000	
		216 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**216 000**

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne	51 435
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**51 435**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering desember, innbetalt i 2025	6 385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 385**

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-4 065 509	
Nedbetalt tidligere	1 526 904	
Nedbetalt i år	83 715	
		-2 454 890

Obos Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

Opprinnelig 2024	-1 700 000	
Oppkvittert i år	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	60 369	
		-8 439 631
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 894 521**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961	-673 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-673 800**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd, garasjeinnskudd	-216 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-216 000**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	10 894 521
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**11 568 321**

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

Bygninger	698 850
TOTALT	**698 850**

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544280908

Dokument

6039 Regnskap til signering
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2025-04-15 08:56:37 CEST (+0200) av Trine Normann (TN)
Ferdigstilt den 2025-04-22 13:40:36 CEST (+0200)

Initiativtaker

Trine Normann (TN)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
trine.normann@obos.no

Underskriverne

Julia Tukh (JT)
+4790 09 61 73
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Julia Tukh"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-11-22 10:44:14 CET (+0100)
Signert 2025-04-15 09:17:57 CEST (+0200)

Emilie Broomfield (EB)
+4741 60 59 61
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Emilie E R Broomfield"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-08-31 19:40:14 CEST (+0200)
Signert 2025-04-17 18:09:23 CEST (+0200)

Jeanette Eriksen (JE)
+4793 40 19 01
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Jeanette Eriksen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-07-05 12:41:12 CEST (+0200)
Signert 2025-04-22 09:53:43 CEST (+0200)

Per Halvorsen (PH)
+4795 08 78 11
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Per Halvorsen"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-10-05 07:16:33 CEST (+0200)
Signert 2025-04-22 13:40:36 CEST (+0200)

Ann-Kristin Novaro (AN)
+4795 18 51 01
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ann-Kristin Novaro"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2025-03-25 09:45:04 CET (+0100)
Signert 2025-04-22 10:26:47 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544280908

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 6039 **Selskapsnavn:** ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Kringsjå Borettslag

---

Møtedato: 22.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Ungdomshuset Nordberg Kirke

Til stede: 31 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Julia Tukh.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Trine Normann foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Nicklas Knudsen og Cathrine Wiig foreslått.
   Vedtak: valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 270 655 og i tillegg til valgkomite kr 10 000.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Holde vaskeriet åpent på søndager v/Martine Korslund, H204 i 9B

Saksframstilling:

Jeg ønsker å foreslå at det skal være mulig å bruke vaskeriet på søndager på kommende GF. Samme begrunnelse som i fjor.

Vasketidene bør justeres og tilpasses dagens samfunn, det er veldig merkelig å ikke kunne vaske på søndager. Sjekk gjerne med de som bor i nærheten av vaskeriet om det er problematisk for dem (f.eks. innhent et spørreskjema eller liknende i forkant for å dokumentere at de faktisk mener det er problematisk, i fjor ble dette antatt uten at de fikk anledning til å uttale seg).

Styrets innstilling:

Styret viser til Husordensregler om Indre Orden punkt 3: "Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30.".

Styret kan ikke kontrollere når andelseiere bruker private ting, men kan legge rammer for når felles ting og arealer blir brukt.

Videre er vaskeriet åpent fra klokken 8-21 6 dager i uken, og man har mulighet til å skrive seg opp på time flere uker i forveien. Det er mange ledige vasketimer i hele uken og i helgene, så det burde ikke være vanskelig å finne et ledig tidspunkt for å vaske.

Det er mange borettslag som holder vaskeriet stengt på søndager for å unngå støy og bråk for naboleiligheter. For noen år siden så måtte borettslaget lydisolere vaskeriet, da naboleilighetene var sterkt plaget av støy.

Styrets innstilling: stemme ned forslaget og beholde dagens åpningstider.

Forslag til vedtak:
Åpne vaskeriet på søndager.

Vedtak: Ikke vedtatt

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Kristoffer Jansen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Emilie Elisabeth Rød Broomfield foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tilla Farnes Botterud foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth Lange foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Hermann Skram Botterud foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
1. Nicklas Knudsen
2. Espen Løver Thu

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Nicklas Knudsen/s/

Protokollvitne 2
Navn: Cathrine Wiig

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Kristoffer Jansen	Folke Bernadottes vei 6	2025-2026
Styremedlem	Emilie Broomfield	Folke Bernadottes vei 7A	2025-2027
Styremedlem	Tilla Farnes Hennum	Folke Bernadottes vei 6	2025-2027
Styremedlem	Per Halvorsen	Folke Bernadottes vei 9B	2024-2026
Styremedlem	Jeanette Eriksen	Folke Bernadottes vei 7B	2024-2026
Varamedlem	Elisabeth Lange	Folke Bernadottes vei 6	2025-2026
Varamedlem	Hermann Botterud	Folke Bernadottes vei 5B	2025-2026

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Øvre Kringsjå Borettslag

---

Møtedato: 02.09.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Ungdomshuset Nordberg Kirke

Til stede: 35 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Trine Normann.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Trine Normann foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Ole P. Johansen og Ingrid Straume foreslått.
   Vedtak: valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

5. Heis høyblokk utvidelse

Saksframstilling:

Heisen i høyblokken skal moderniseres, og vi må ta et valg om den skal gå til 8. etasje, slik den gjør i dag, eller om den skal utvides og gå helt opp til 9. etasje. Estimerte merkostnader for å utvide heisen til 9. etasje har økt fra originalt estimat på 117.500kr. Dette er på grunn av avvist byggesøknad i 1. runde om å bygge innenfor eksisterende konstruksjon. Grunnen for avslag er for lite overhøyde inne i heissjakten og klemfare. Derfor må det søkes om å åpne eksisterende tak og forhøye taket i området over heissjakten for å eventuelt få heisen godkjent til og med 9. etasje. Ifølge våre vedtekter paragraf 8.3, må alle ombygginger eller påbygninger vedtas av generalforsamlingen, og det derfor vi kaller inn til ekstraordinær generalforsamling.

Estimert kostnad for hele utbyttingen til 8. etasje er 1.650.000kr.

Dersom heisen skal gå til 9. etasjen må taket over sjakten heves. Estimatet på den nye løsninger for utvidelsen til 9. etasje er derfor på 437.500kr ekstra utover utskifting til 8. etasje. Den totale utgiften for heis til 9. etasje er dermed estimert til 2.087.500kr.

Det presiseres at det i tallene over ikke er lagt inn noen buffer for uforutsette utgifter og at begge estimatene er fra samme entreprenør.

Dersom saken blir vedtatt vil styret sette i gang med arbeid for å få heisen til 9. etasje. Dersom saken ikke vedtas, vil styret sette i gang arbeid med å erstatte eksisterende heis til 8. etasje. Saken må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt. Det presiseres at ved begge utfall må sendes inn ny byggesak til Oslo kommune. Resultatet av denne kan føre til at kostnadene for begge alternativer øker. Styret sitter i dag ikke på noe informasjon som skulle tilsi dette.

Styrets innstilling
Styrets innstilling i denne saken er nøytralt.

Forslag til vedtak
Heisen utvides til 9. etasje, borettslaget bærer kostnadene for utvidelsen. Uforutsette ekstrakostnader utover 200.000 skal godkjennes av generalforsamling.

Vedtak: Ikke vedtatt. 18 stemmer for, 20 stemmer mot og 1 stemme blank.

Møtet ble hevet kl.: 19:15. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Ole P. Johansen/s/

Protokollvitne 2
Navn: Ingrid Straume/s/

Stemplet for kr. 3.400.-
Kassert 11/5-63 av Bypkr.

FESTEKONTRAKT

5407
MAI 1963

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Ensliges Forenings Borettslag A/L

en del av eiendommen gnr. 50, bnr. 14

Denne har fått gnr. 50, bnr. 294 og 295, Folke Bernadottesvei 5-9 Kringsjå

og er 10.600 m² stor. Målebrev, datert 30.12.59, tinglyst 12.8.60 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1.3.61. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 13.449.- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 336.220 ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30.6 og 31.1 og første gang 30.6.61.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 30. april 1963

Som fester:
Ensliges Forenings Borettslag A/L:
Andhild Scheie Tora Hille

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Sakförer.

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

RICH. ANDVORD

Avskriftens riktighet bekreftes:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Boro-Prosjekt as
Wergelandsveien 23 B
0167 OSLO

Dato: 30092009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200909234-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOLKE BERNADOTTES VEI 6	Eiendom:	50/295/0/0
Tiltakshaver:	Ragnar Bang Huseby	Adresse:	Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO
Søker:	Boro-Prosjekt as	Adresse:	Wergelandsveien 23 B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - FOLKE BERNADOTTES VEI 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 11.08.2009

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Ragnar Bang Huseby, Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO, ragnar.bang.huseby@gmail.com

BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

Approbasjon.

Ark 3
3.

Arbeidssted			
50/14 p. 4 A, Kringsjå.	60/574	7-9-10-11-12-13-14.	

" Modell i m. 1 : 200 ble forevist på Plan- og fasaderådets møte 21/9-1960. Rådet hadde intet å bemerke til den utformning av gruppen som der var vist, og som er i overensstemmelse med tegning bl.11 til 14."

Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, konfr. gjenparter av 21/9- og 3/6 1960, som tidligere er oversendt.

Sivilforsvaret har i skriv av 29/6-60 godkjent felles tilfluktsrom for høyblokken og langblokken beliggende i sistnevnte blokk.
Vinduene forutsettes å være svingbare eller ha en annen utførelse, som gjør at de kan pusses på en farefri måte.
I hennold til pkt. 3 i departementets skriv vedr. regulering av deler av Kringsjåarealene må planerings- og beplantningsplan i mål 1:200 sendes inn til godkjennelse.
Det forutsettes at tomten for blokkene 4 A og 4 B ikke skal deles.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, IV, V, VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☒ H. vedlagte erklæring vedrørende elektrisk oppvarmning være innkommet.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

E.Hemstad

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Selvaag-Bygg,
Holmenveien 19,

Vinderen.

2. september 1960.

arkitekt Nesheim

SN/SH 60/974

Boligblokk på gnr. 50, bnr. 14, pars. 4a, Kringsjå,
tilhörende: Ensliges Forening v/o.r.sakf. J.Gustav Jensen.

I anledning Deres brev av 10/8-60 til Helserådet med plan av normaletasje visende piper og ventilasjonssjakter, har Brannvesenet den 12/8-60 og Helserådet den 13/8-60 gitt uttalelse, som vedlagte gjenpart viser.

Bygningskontrollen slutter seg hertil, og finner ikke å kunne godkjenne forslaget.

Oslo bygningskontroll

Harald Wildhagen

S. Nesheim

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * 417280

HB/NU.

KOPI

Oslo, den 9-11-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.50, bnr.295, pers.4 A, (av bnr.14), Folke Bernadottesvei 6-8.

Journalnr.: 60/974.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 18-9-1962.

Bygningens art: Boligblokk (höyblokk).

Byggherre: Ensliges Forening, v/o.r.sakförer J.Gustav Jensen, Vei 508 nr. 7, Eiksmarka.

Byggemelder: Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende: Ingeniör Alv Selvaag, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

En forbeholder seg rett til å forlange fuktighetsgjennomslag fra yttervegg i leilighetene 506-604-705-802 og eventuelle andre leiligheter utbedret såfremt fuktighet oppstår påny.

fung. Distriktsingeniør
H.Breathen

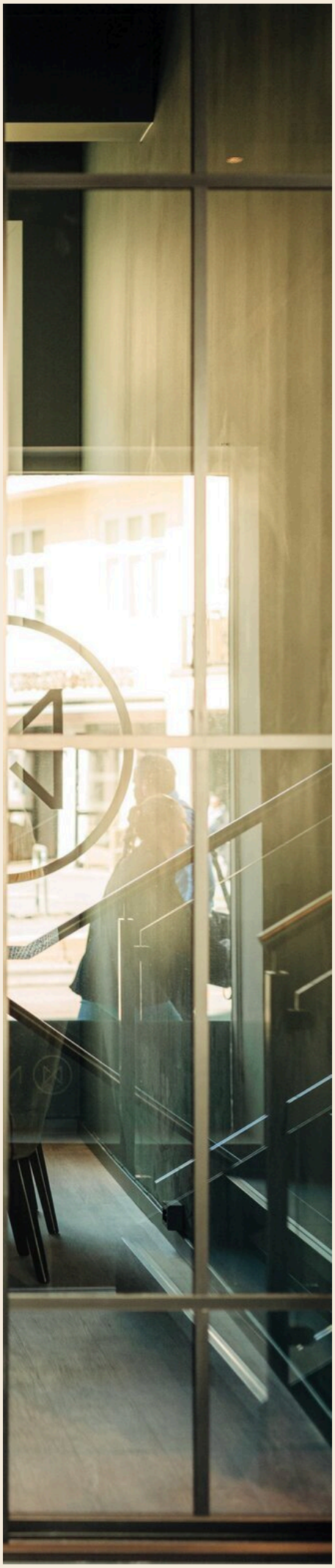
Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Folke Bernadottes vei 6 0862 OSLO
Matrikkel: Gnr 50, bnr 295 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822

Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: