NORDVIK

Ospelia 9

2-Roms | 46 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ospelia 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
9	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
35	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 2-roms | Vestvendt balkong på 7 m² |
Garasjeplass | Praktisk planløsning | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 351 051,-**
Fellesgjeld	**359 961,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 609,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ospelia 9, presentert av Kevin A. Mathiesen
Leiligheten har en praktisk planløsning og et hyggelig helhetsinntrykk. Her får du en fin kombinasjon av stue og kjøkken i åpen løsning, et godt soverom og en vestvendt balkong på 7 m². Leiligheten ligger i 2. etasje og er på hele 46 m². Med garasjeplass og bod i kjeller får du også praktiske oppbevaringsmuligheter. Boligen er et fint utgangspunkt for deg som ønsker en lettstelt leilighet med gode kvaliteter og mulighet til å sette ditt eget preg på hjemmet. På Skillebekk bor du i rolige omgivelser med nærhet til marka, servicetilbud og gode kollektivforbindelser inn til Oslo.

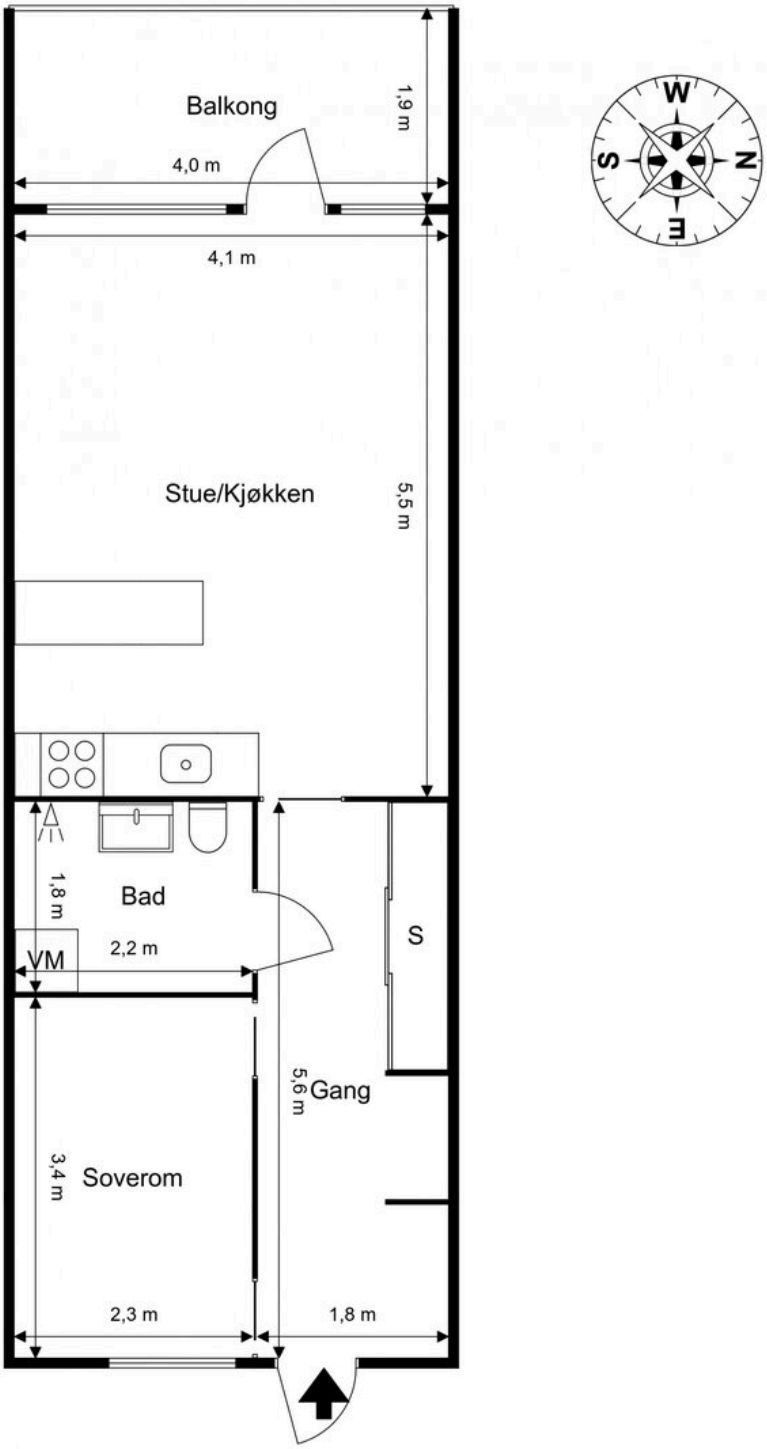
Verdt å merke seg

- Innbydende 2-roms i 2. etasje
- Vestvendt balkong på 7 m²
- Lys stue- og kjøkkenløsning
- Garasjeplass og egen bod

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

Ospelia 9
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Nærområdet



Hauger golf er en golfbane som ligger nær Hellerudsletta på grensen mellom Lillestrøm og Nittedal kommuner i Viken. Banen er endret flere ganger for å gjøre den mer spillevennlig.





Badedammen er en populær badeplass på Grorud med sand og mudderbunn. Fine Svaberg og en liten sandstrand nærmest parkeringsplassen.

Li skole / Kunstgressbane.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0184/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ospelia 9, 1481 HAGAN
Gnr 2, bnr 4 i Nittedal kommune
Andelsnr 12 i Skillebekken Borettslag, org.nr. 888437592

Selger
Hana Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
359 961,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 349 961,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 351 341,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 360 841,- (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
2005

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentar til areal og takstmanns konklusjon:
Gang, Stue og Soverom: Takhøyde på 2,45 m. Bad: Takhøyde på 2,20 m.

Innhold
2. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom.

Standard
Entré
Velkommen inn i en innbydende entré med en praktisk utforming og god adkomst til boligens øvrige rom. Entréen gir et naturlig førsteinntrykk av en lettstelt og funksjonell bolig. Her er det godt med lagring- og oppbevaringsplass av klær og sko i en kombinasjon med hylleseksjon, kommode og plassbygd skyvedørsgarderobe. Videre finner du sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Stue
Stuen fremstår som et lyst og hyggelig oppholdsrom med en fin og naturlig forbindelse til kjøkkenet. Her er det gode muligheter for å innrede med både en komfortabel

sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater bidrar til et godt lysinnslipp, mens utgangen til den vestvendte balkongen på 7 m² gir en attraktiv forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen blir en naturlig plass for morgenkaffen, avslapping og hyggelige sommerkvelder.

Kjøkken
Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og et tidløst uttrykk. Innredningen har omrammede fronter og heltre benkeplate, supplert med flislagt vegg over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, kombiskap samt opplegg for oppvaskmaskin. En praktisk løsning som legger til rette for både hverdagsmat og hyggelige måltider.

Bad
Badet har en praktisk og helhetlig utforming med flislagte vegger og gulv, gulvvarme og plater i himlingen. Rommet er innredet med åpen dusjløsning, veggmontert WC, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk bidrar til god ventilasjon, og badet dekker boligens behov på en funksjonell måte.

Soverom
Det separate soverommet utgjør en rolig og privat del av boligen. Rommet har vindu som er vendt mot rolig bakside av blokken, og rommet er praktisk utformet med gode muligheter for seng, oppbevaring og personlig innredning. Et hyggelig soverom som enkelt kan tilpasses etter egen stil og behov.

Parkering
En garasjeplass følger leiligheten ved salg.
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 7 i borettslagets fellesareal. Det er montert elbillader på plassen.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Forsøkt malt fuger i dusjsone pga det kosmetiske/kalkdannelse i april. Noe malingsrester etter dette

- 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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling (vedlikehold) av begge blokkene har blitt utført av firma. Har ikke firmanavn.

- 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: Bytte av varmtvannstanker ble gjort i år.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noen risser/sprekker i fuger på badet som ble nevnt av takstmann i forrige tilstandsrapport fra 2023.

- 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)
Ja
Beskriv: Har vært noe fukt i kjeller i borettslaget.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Synlig sprekk i tak i stua. Vært der siden jeg flyttet inn i 2024.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Jeg har hørt at noen av leilighetene i første etasje i blokka har opplevd tilbakeslag. Blir regelmessig spylt, men vet ikke
mer om det. Aldri vært noe problem i min leilighet. hørt at det ikke har vært noe problem i de øvrige etasjene.

- 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.
Ja
Beskriv: Melding fra styret: Det kom inn en melding i sommer om at det var observert skjeggkre i kjelleren/garasjen. Ingen som
har meldt fra om skjeggkre i leiligheten sin. Det skal sies at det ikke har vært sett noen i kjelleren etter den observasjonen
tidligere i sommer.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapport at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget montert etter 1.1.1999

Bygningssakkyndig
Fidens ved Mathias W. Brandshaug

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2: (6)
- Kjøkken - Overflater og innredning - tegn til tidligere fukt/lekkasje
- Våtrom - Overflate vegg/himling - manglende overflatebehandling på underside av dørblad - riss/sprekker i flisfuger
- Våtrom - Overflate gulv - svakt fall i lekkasjesonen
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
- Våtrom - Sanitærutstyr - fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - ingen synliggjøring lekkasjevann ved innebygget sisterne
- Våtrom - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3: (0)
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU): (2)
- Varmtvannsbereder - ikke inspisert
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner - ikke tatt hull i bruksutsatt sone (hulltaking/fuktmåling)

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer følger ikke kjøpet:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger informerer å ha et årlig strømforbruk: 3387 kWh, med en strømkostnad forrige år: 6916 kr
Norgespris-avtale: Ja. Norgespris aktivert: 12.04.2026. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 609,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 608,69,-
Herav:
Eiendomsskatt 178,00
Lån nr: 11496498 4; IN lån 1 - Akonto renter 1 135,44
Lån nr: 11496498 4; IN lån 1 - Akonto avdrag 4 590,80
Garasje 200,00
Felleskostnader 3 105,45

Fiber/Bredbånd 399,00

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i mnd felleskostnader

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 788 794,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 155 174,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og bredbånd fra Altibox.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 52 andelsleiligheter. Skillebekken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888437592, og ligger i Nittedal kommune med følgende adresse:
Ospelia 9 og Ospelia 11 gnr. 2 bnr. 4.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styrets arbeid og borettslagets vedlikehold:
Styret har i 2025 hatt et aktivt fokus på vedlikehold, sikkerhet og en strukturert oppfølging av borettslagets drift og leverandører. Det er gjennomført flere viktige tiltak i løpet av året, samtidig som styret har lagt planer for videre vedlikehold og en forsvarlig forvaltning av borettslagets midler.

Verdt å merke seg:
- Oppgradert parkering: Parkeringsplassen er utbedret og asfaltert, og det er gjennomført garasjevask.
- Forbedret brannsikkerhet: Branntavlen i trappegangen er skiftet ut etter at den eksisterende sluttet å fungere.
- Heis og brannalarm: Styret har påbegynt arbeid med å utbedre heisens funksjon ved brannalarm. Dette følges videre opp i 2026.
- Ny garasjeport: Garasjeporten er skiftet ut etter hyppige feil og servicebehov. Det er samtidig inngått ny serviceavtale med Hörmann.
- Betongrehabilitering: Styret har fulgt opp utbedringer etter 5-årskontrollen av betongrehabiliteringen. Arbeidet er utført av Con Rehab.
- Planlagt vedlikehold: Midler som ikke ble benyttet til årets vedlikehold, er avsatt med sikte på utskifting av varmtvannsberedere i 2026. Rengjøring av ventilasjonskanaler og maling av rød blokk er også tiltak styret ser for seg å prioritere de kommende årene.
- Forsvarlig økonomisk forvaltning: Styret vurderer å overføre kr 300.000 fra driftskonto til sparekonto for å oppnå bedre rente på disponible midler, samtidig som det sikres tilstrekkelig likviditet til drift og fremtidig vedlikehold.
- Oppfølging av leverandører: Det er lagt større vekt på å sikre rapportering etter årlige servicekontroller, og styret har fulgt opp enkelte forhold knyttet til forretningsførers håndtering av leieforhold og fakturering.

Årsberetningen viser et borettslag med løpende vedlikeholdsarbeid og flere gjennomførte oppgraderinger. Samtidig bør interessenter være kjent med at enkelte tiltak, særlig knyttet til heis, varmtvannsberedere og fremtidig vedlikehold, fortsatt følges opp. Det anbefales å lese årsberetningen og øvrige vedlegg til salgsoppgaven for en fullstendig oversikt over borettslagets økonomi, vedtak og planlagte tiltak.

NB - Oppsummeringen er gjort ved hjelp av kunstig intelligens. Det kan derfor forekomme feil. Det anbefales at interessenter leser vedlegg "Årsmøte 2026" for helt konkret informasjon.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 359 961,-pr. 24.08.2026
Avdrag: Kr 4 590,-
Rentekostnader: Kr 1 135,-

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11496498 4
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,03%
Restsaldo 8 230 098,88
Innfrielsesdato: 01.01.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207678066
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 2 009 108,00
Innfrielsesdato: 28.02.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån). Merk! Det er kun IN-ordning på lånet i Husbanken.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 128,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 3.171.926,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 1.829.058,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 1 gang på våren.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til ulempe for andre beboere. Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom. All avføring fra dyr skal straks fjernes og legges i søppelkasse.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6599909

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 032 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Pent opparbeidede områder med gressplen, asfaltert gjesteparkeringsplass, asfalterte internveier, trær og diverse beplantning. Fellesarealene vender mot et lite skogholt og bekk, med bro som fører over.

Fra stuen har du tilgang til en vestvendt balkong på ca. 7 kvm med gode solforhold. Balkongen er overbygd og det er tette levegger mot naboene. Det er installert stikk og utendørs belysning.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ospelia ligger innerst i blindvei og uten gjennomgangstrafikk på Skillebekk i Nittedal kommune. Omgivelsene er rolige og skjermet med tilgang til marka på flere hold. Området er godt tilrettelagt for deg som ønsker tilgang til naturen samt gode forbindelser inn til bymessige servicefasiliteter i nærområdet.

Den daglige handelen gjøres bl.a. ved Rema 1000 Gjelleråsen som ligger i kort avstand unna boligen. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Oslogrensa med gode muligheter via bil og offentlig kommunikasjon, til alt av moderne servicetilbud i hovedstaden. Kjører du ca. 3,9 km. kommer du til et lokalt senter, Hagansenteret, med blant annet forretninger, post i butikk, minibank, apotek og andre servicetilbud.

Ytterligere servicetilbud finner du på Mosenteret ved Rotnes sentrum, som består av 31 ulike forretninger under samme tak. Senteret ligger ved foten av Rotnes, rett ved Riksvei 4. Senteret har en stor Coop Mega matbutikk med egen ferskvareavdeling, Vinmonopolet er her, det samme er apotek, tannlege, flere klesbutikker og hud- og kroppspleie. Bokhandel og helsekostforretning finner du også, samt spisesteder.

Stovner senter, Strømmen storsenter, Lillestrøm sentrum ligger også godt innen rekkevidde og i tillegg har du

umiddelbar nærhet til Oslogrensa med alt hovedstaden har å tilby.

Kort gangavstand til bussholdeplass som blant annet tar deg til Oslo med ekspressbuss på kun 20 minutter. Det er ca. 10 minutter gangavstand til Vestli T-banestasjon. Togstasjon ved Nittedal, Grorud og Høybråten, som alle ligger innen kort kjøreavstand.

Flytter du til Nittedal har du fantastiske langrenns- og turmuligheter i Lillomarka og Holumskogen. Det er aktivt idrettslag på Gjelleråsen med aktivitet innen flere grener. Det er lysløype/skianlegg i Bjønndalen, flere golfbaner i Nittedal og omegn, kunstgressbaner på Ulverud og Li samt svømmehall på Li. Just padel ligger på Hellerudsletta med ca. 9 minutters kjøreavstand. Ved Skytta barnehage går det lysløype og skogsbilvei i tre retninger - sørvestover mot Steinbruvann, sørøstover mot Skillebekk, og i retning nord - mot Bjønndalen, Sørskogen, Slattum, Lillomarkskapellet og Sinober.

Rett nord for Rotnes finner du Varingskollen alpinsenter, som frister med bakker som passer både nybegynnere og de mer erfarne. Alpinsenteret byr på varierte utfordringer i seks nedfarter og en fallhøyde på 360 meter. Anlegget har fem heiser, hvorav en er et gratis rulleteppe for de minste. Hvis du ikke får nok adrenalinkick av alpinsenteret - ligge også Oslo Klatrepark en kort biltur unna. Her kan du bryne deg på morsomme klatreløyper der man kan utprøve og utvikle klatreferdighetene sine.

I kommunen er det to flotte 18-hulls golfbaner: Hauger golfbane, som ligger sørøst i dalen og Aas gård golfpark, som ligger nord for Rotnes, i Hakadal. Groruddalen Golfklubb holder til på Rommen, hvor man finner norges eneste slopet 9 - hulls par 3 bane, og som er lokalisert lengst nord i Groruddaleen - en kort kjøretur unna Ospelia. Her kan du få testet dine ferdigheter på hull som varierer mellom 100 mtr og 230 mtr. - nord-Europas lengste par 3 hull. I tillegg har klubben en driving range og en treningsgreen plassert strategisk ved vår golf kro, proshop, klubblokaler samt 2 stk. simulatorer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert: 2016 og 2008

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.

Ferdigattest for 2016 gjelder for følgende:
- innglassering av balkonger for Ospelia 9 og 11. Ferdigattest ble gitt 23.05.2016.

Ferdigattest for 2008 gjelder for følgende:
- Rammetillatelse m/FSK-vedtak er gitt 23.05.2005, igangsettingstillatelse grunnarbeider er gitt 19.08.2005 og resterende arbeider 30.09.2005. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 31.10.2006. Ferdigattest for fortau langs deler av Ospelia er gitt 30.10.2006. Ferdigattest ble gitt 25.02.2008.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 Boligformål, samt friområder. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

For eiendommen gjelder følgende: REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2, BNR. 4 OG GNR. 3, BNR.434 - SKILLEBEKK
Delareal 4 605 m² - Formål: Boliger
Delareal 428 m² - Formål: Offentlig friområde

For øvrig gjelder også følgende kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Delarealer
Delareal 482 m² - KPHensynsonenavn H320_2 - KPFare - Flomfare
Deler av nærområde ligger i et aktsomhetsområde for jord og flomskred. Videre har områdeanlyser nevnt at man bør man være oppmerksom på støysone for vei, radon og forurenset grunn.
Delareal 4 605 m² - ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 428 m² - Arealbruk Friområde,Nåværende
For nærmere informasjon gå inn på kommunen sine hjemmesider eller se følgende lenke: https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,80% av salgssum.
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 124 975,- 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.

Vedlegg:
- Selgers egenerklæring, datert 30.08.2026
- Tilstandsrapport, datert 04.09.2026
- Energiattest, datert 16.11.2023
- Brev fra forretningsfører, datert
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, datert 25.02.2008, 23.05.2016
- Byggemeldte tegninger

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2026

Ansvarlig megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler
Kevin Aleksander Mathiesen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99468914

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ospelia 9

Nabolaget Skillebekk i Nittedal - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holumskogen skole (1-7 kl.) 207 elever, 11 klasser	18 min 1.4 km
Li skole (8-10 kl.) 454 elever, 18 klasser	10 min 4.8 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	12 min 9.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	16 min 9.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vestlitoppen offentlig - Venst...	7 min
Uno-X Gjelleråsen	18 min

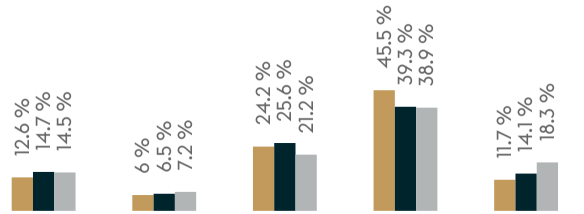
Offentlig transport

Ospelia Linje 397	2 min 0.2 km
Vestli Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	11 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Vestliskogen barnehage (1-5 år... 52 barn	7 min 0.6 km
Vestliberget barnehage (1-5 år... 40 barn	10 min 0.8 km
Solstua barnehage (1-5 år) 21 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk i Nittedal	1 009	462
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ospelia ballplass	2 min
Vestliskogen brl. ballplass	6 min
STOLT Rommen	6 min
Grorud Sportssenter	7 min

«Kjempefint område for barnefamilier ;)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Ospelia 9
1481 HAGAN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2005
BRA:	50 m^2
BRA-i:	46 m^2
Rapportdato:	4.9.2026 (Gyldig til 4.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	6	0	2

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt/lekkasje
Våtrom - Overflate vegg/himling	- manglende overflatebehandling på underside av dørblad - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Overflate gulv	- svakt fall i lekkasjesonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	- ikke inspisert
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke tatt hull i bruksutsatt sone

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2026

Rapportdato
4.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hana Nilsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Ospelia 9, 1481 Hagan**

Kommunenr:	3232	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	4	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	12	Leilighetsnr:	H0205		

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**46**	**46** Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**7**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**50**	**46**	**4**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Det medfølger garasjeplass i felles garasje på ca. 11

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en vest vendt balkong på 7 m^2.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering	TG-1

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med omrammede fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til tidligere fukt/lekkasje

Beskrivelse:
Det er tegn til tidligere fuktskade i benkeplaten rundt oppvaskkummen.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkenet har flis på vegg over benkeplaten og innredning med omrammede fronter og heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert platetopp og stekeovn, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er påvist tegn til tidligere fuktskade i benkeplaten rundt oppvaskkummen. Dersom skaden ikke utbedres, kan fukt medføre videre nedbrytning av benkeplaten rundt kummen.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap plassert i gangen med automatsikringer og kursfortegnelse.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Fellesanlegg er bak låst dør.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap plassert i gangen med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller manglende tetting av kabelinnføringer, og eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært branntilløp i anlegget. Manglende samsvarserklæring gjør at det er usikkert om utført elektrisk arbeid er fagmessig og forskriftsmessig utført. Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson for å avklare anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Felles berederanlegg hvor selger opplyser at de er helt nye.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få dokumentasjon på dette fra styret.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse
Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, åpen dusj, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Beskrivelse:
Dørblad er ikke malt på undersiden, dette gjør at materialet kan trekke fukt og det har begynt å svelle.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
I dusjsonen

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene er flislagt. Det er registrert dør plassert i våtsone hvor dørbladet ikke er malt på undersiden, noe som gjør at materialet trekker fukt og har begynt å svelle. I dusjsonen er det påvist riss/sprekker i fuger. Dersom avvikene ikke utbedres, kan svekket fugestruktur og bom bak flis gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, og fuktopptak i dørbladet kan medføre videre svelling og forringelse av materialet.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- svakt fall i lekkasjesonen

Beskrivelse:
Det er svakt fall og delvis flatt gulv i lekkasjesonen som kan føre til vannansamlinger.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Det er påvist svakt fall og delvis flatt gulv i lekkasjesonen, som kan medføre at lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk. Dette gir risiko for vannansamlinger på gulvet, som over tid kan øke faren for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk av plast. Tettesjiktet har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Ved eventuell svikt i tettesjiktet kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og bygningsdelen bør derfor følges med på og påregnes utskiftet på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Åpen dusj, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Beskrivelse:
Det er fuktsvellinger i nedre del av servantskapet mot dusjen.

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med åpen dusj, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det er registrert fuktsvellinger i nedre del av servantskapet mot dusjen, noe som tyder på fuktbelastning på innredningen. Videre mangler det drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende dreneringsmulighet innebærer at en lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig på et tidlig tidspunkt, med økt risiko for skjulte fuktskader. Servantskapet vurderes å ha behov for utbedring eller utskifting for å hindre videre forverring.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er en inspeksjonsluke innerst på kjøkkenet bak skuffene som gir tilgang til sjakten mellom bad og kjøkken. Denne plassen gir best tilgang til soner som er bruksutsatte for fukt. Veggen fra sjakten mot badet er lagt med gips så krummet inspeksjonsluken størrelse og avstand ort til veggen klarte jeg ikke å borre et hull som forskriften krever. Det er gjort overflate søk i denne veggen som ikke ga noen usikre utslag og det er stikket pigger i gipsen uten utslag.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom slik forskriften anbefaler. Årsaken er at inspeksjonsluken bak kjøkkenskuffene, som gir tilgang til sjakten mellom bad og kjøkken, var for trang og hadde for lang avstand til gipsveggen mot badet til at det lot seg gjennomføre boring i henhold til kravene. Det er i stedet utført overflatesøk mot denne veggen samt målinger med pigger i gipsen, uten utslag som gir mistanke om fukt. Ved fuktsøk og måling er det heller ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Manglende hulltaking innebærer at tilstanden i konstruksjonen ikke er verifisert, og eventuelle skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres hvorvidt tettesjiktet er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Uten slik dokumentasjon er det risiko for skjulte feil eller mangler ved membran og tettesjikt som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hana Nilsen	9578-5997-4-2536999	2026-08-30 22:01:02

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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
65-0184/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ospelia 9, 1481 HAGAN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Hana Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2024

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: 6599909
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Forsøkt malt fuger i dusjsone pga det kosmetiske/kalkdannelse i april. Noe malingsrester etter dette.

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling (vedlikehold) av begge blokkene har blitt utført av firma. Har ikke firmanavn.

---

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?

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: Bytte av varmtvannstanker ble gjort i år.

---

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: Noen risser/sprekker i fuger på badet som ble nevnt av takstmann i forrige tilstandsrapport fra 2023.

---

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)

Ja

Beskriv: Har vært noe fukt i kjeller i borettslaget.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Synlig sprekk i tak i stua. Vært der siden jeg flyttet inn i 2024.

---

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

Ja

Beskriv: Jeg har hørt at noen av leilighetene i første etasje i blokka har opplevd tilbakeslag. Blir regelmessig spylt, men vet ikke mer om det. Aldri vært noe problem i min leilighet. hørt at det ikke har vært noe problem i de øvrige etasjene.

---

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.

Ja

Beskriv: Melding fra styret: Det kom inn en melding i sommer om at det var observert skjeggkre i kjelleren/garasjen. Ingen som har meldt fra om skjeggkre i leiligheten sin. Det skal sies at det ikke har vært sett noen i kjelleren etter den observasjonen tidligere i sommer.

---

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: forrige tilstandsrapport fra takstmann.

---

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? Salgsoppgave fra forrige salg i 2023.

---

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: 65-0184/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hana Nilsen	**2026-08-30**

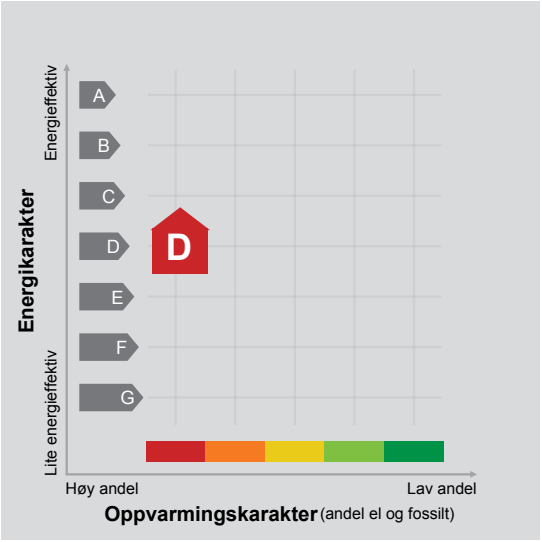
Identifikasjon

Hana Nilsen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ospelia 9
Postnummer	1481
Sted	HAGAN
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24542874
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	557eff83-fc51-4341-897c-c379addfb148
Dato	16.11.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ospelia 9
Postnummer: 1481
Sted: HAGAN
Kommune: Nittedal
Bolignummer: H0205
Dato: 16.11.2023 12:04:11
Energimerkenummer: 557eff83-fc51-4341-897c-c379addfb148

Kommunenummer: 3031
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 4
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 24542874

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Protokoll til årsmøte 2026 for SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 888437592
Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Ospelia 11 1481 Hagan,I garasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lars Krogh Berg er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Presisering av vedtektene § 5.2 (3) – Borettslagets vedlikeholdsplikt

Styret har de senere årene mottatt flere henvendelser fra beboere om blant annet:

- dørlåser som iser på innsiden av ytterdør
- baderom som ikke tørker opp etter dusjing
- vinduer som får råteskader fra innsiden

I de aktuelle sakene har det vist seg at årsaken ikke har vært forhold ved bygningskonstruksjonen, men manglende eller feil bruk av ventilasjon. Eksempler har vært at ventilasjonsvifte er koblet fra, at den kun er tilkoblet kjøkkenvifte og ikke baderomsvifte, at vifte er feilmontert, eller at lufteluker er blokkert eller stengt.

Manglende ventilasjon vil føre til økt fuktighet i boligen, noe som igjen kan gi kondens, isdannelse, rust og råteskader. Styret mener derfor det er behov for å presisere vedtektene slik at det tydelig fremgår hvilke forhold som faller utenfor borettslagets vedlikeholdsplikt når skader skyldes brukerfeil eller mangelfull bruk av ventilasjon.

Presiseringen innebærer ingen realitetsendring av ansvarsforholdet, men tydeliggjør gjeldende praksis og forebygger fremtidige misforståelser.

Dagens vedtektstekst § 5.2 (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.

Styrets innstilling
Forslag til presisering (tillegg til § 5.2 (3))

Borettslaget er ikke ansvarlig for innvendig råte på vinduer eller rust/skader på dørlåser når dette skyldes feil bruk, manglende bruk eller feilmontering av ventilasjonsutstyr. Dette omfatter blant annet frakobling av vifte, feilmontering, at vifte kun er tilkoblet deler av ventilasjonssystemet, eller blokkering/stenging av lufteluker. Dersom beboer skifter vifte, skal ny vifte være korrekt montert og tilkoblet både kjøkken- og baderomsventilasjon i tråd med borettslagets ventilasjonsløsning.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar presieringen av vedtektene.

✓ **Vedtatt.**

8. Endring av valgperiode for styremedlemmer for å sikre kontinuitet

Det foreslås at valg av styremedlemmer forskyves slik at ikke hele styret velges samtidig. Ordningen innebærer at styreleder og ett styremedlem velges for to år i 2026. Det andre styremedlemmet velges i 2026 for et år, før dette vervet velges for to år i 2027. Deretter videreføres ordningen med valg annethvert år for de respektive vervene.

Bakgrunnen
Formålet med forslaget er å sikre bedre kontinuitet i styrets arbeid. Dersom hele styret skiftes ut samtidig, kan det føre til tap av erfaring, historikk og kompetanse, noe som kan være uheldig for borettslagets drift og pågående saker.

Ved å forskyve valgperiodene slik at styremedlemmene velges på ulike år, vil man alltid ha minst ett eller to styremedlemmer med erfaring fra foregående periode. Dette bidrar til stabilitet, bedre overlapp og mer effektiv drift av styrearbeidet.

Forslaget innebærer ingen endring i funksjonstidens lengde (to år), kun en justering av tidspunktet for valg for å oppnå en mer hensiktsmessig rullering av styret.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar at valg av styremedlemmer organiseres slik at styreleder og ett styremedlem velges for to år i 2026. Det andre styremedlemmet velges i 2026 for et år, før dette vervet velges for to år i 2027, med videre rullerende valg annethvert år.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til rullerende valg annethvert år vedtas

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal årsmøtet velge styremedlemmer for kommende periode.

Det har i år ikke vært nedsatt valgkomité. Styret har derfor informert beboerne om at de som ønsker å stille til valg, enten som nye kandidater eller til gjenvalg, bes melde sin interesse i forkant av årsmøtet.

Det vil også være anledning til å fremme benkeforslag på årsmøtet, i tråd med vedtektene.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Roar Sørum

Følgende stilte til valg:
Roar Sørum

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Røkeberg Andersen

Følgende stilte til valg:
Magnus Røkeberg Andersen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Kjerstin Østenseth

Følgende stilte til valg:
Kjerstin Østenseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Krogh
Freddy Risan

Følgende stilte til valg:
Lars Krogh
Freddy Risan

10. Markering av 20 års jubileum

I 2026 er det 20 år siden borettslaget ble bygget. Ved 10års-jubileumet ble det arrangert en liten markering. Styret ønsker innspill fra årsmøtet om dette er noe som ønskes å markeres og eventuelt hva som ønskes. Det er ikke satt av spesifikke midler i budsjettet til dette. Hvis dette skal arrangeres noe markering er det ønskelig med en festkomite blant beboerne.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gis fullmakt til å etablere en festkomité som får ansvar for planlegging og gjennomføring av jubileumsmarkeringen innenfor en nærmere fastsatt budsjettramme.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis ikke slik fullmakt. Eventuell jubileumsmarkering må i så fall organiseres på annen måte eller behandles på nytt i senere møte.

✗ **Ikke vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5606
SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKILLEBEKKEN 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:

11. mars 2026 kl. 18:00, Ospelia 11 1481 Hagan,I garasjen.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Presisering av vedtektene § 5.2 (3) – Borettslagets vedlikeholdsplikt
8. Endring av valgperiode for styremedlemmer for å sikre kontinuitet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Markering av 20 års jubileum

Med vennlig hilsen,
Styret i SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5606 Skillebekken Borettslag REVISJONSBERETNING.pdf
2. 5606 SKILLEBEKKEN BORETTSLAG kommentar regnskap 2025.pdf
3. 5606 SKILLEBEKKEN BORETTSLAG regnskap m kom 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Presisering av vedtektene § 5.2 (3) – Borettslagets vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har de senere årene mottatt flere henvendelser fra beboere om blant annet:

- dørlåser som iser på innsiden av ytterdør
- baderom som ikke tørker opp etter dusjing
- vinduer som får råteskader fra innsiden

I de aktuelle sakene har det vist seg at årsaken ikke har vært forhold ved bygningskonstruksjonen, men manglende eller feil bruk av ventilasjon. Eksempler har vært at ventilasjonsvifte er koblet fra, at den kun er tilkoblet kjøkkenvifte og ikke baderomsvifte, at vifte er feilmontert, eller at lufteluker er blokkert eller stengt.

Manglende ventilasjon vil føre til økt fuktighet i boligen, noe som igjen kan gi kondens, isdannelse, rust og råteskader. Styret mener derfor det er behov for å presisere vedtektene slik at det tydelig fremgår hvilke forhold som faller utenfor borettslagets vedlikeholdsplikt når skader skyldes brukerfeil eller mangelfull bruk av ventilasjon.

Presiseringen innebærer ingen realitetsendring av ansvarsforholdet, men tydeliggjør gjeldende praksis og forebygger fremtidige misforståelser.

Dagens vedtektstekst § 5.2 (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.

Styrets innstilling
Forslag til presisering (tillegg til § 5.2 (3))

Borettslaget er ikke ansvarlig for innvendig råte på vinduer eller rust/skader på dørlåser når dette skyldes feil bruk, manglende bruk eller feilmontering av ventilasjonsutstyr. Dette omfatter blant annet frakobling av vifte, feilmontering, at vifte kun er tilkoblet deler av ventilasjonssystemet, eller blokkering/stenging av lufteluker. Dersom beboer skifter vifte, skal ny vifte være korrekt montert og tilkoblet både kjøkken- og baderomsventilasjon i tråd med borettslagets ventilasjonsløsning.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar presieringen av vedtektene.

Sak 8

Endring av valgperiode for styremedlemmer for å sikre kontinuitet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at valg av styremedlemmer forskyves slik at ikke hele styret velges samtidig. Ordningen innebærer at styreleder og ett styremedlem velges for to år i 2026. Det andre styremedlemmet velges i 2026 for et år, før dette vervet velges for to år i 2027. Deretter videreføres ordningen med valg annethvert år for de respektive vervene.

Bakgrunnen
Formålet med forslaget er å sikre bedre kontinuitet i styrets arbeid. Dersom hele styret skiftes ut samtidig, kan det føre til tap av erfaring, historikk og kompetanse, noe som kan være uheldig for borettslagets drift og pågående saker.

Ved å forskyve valgperiodene slik at styremedlemmene velges på ulike år, vil man alltid ha minst ett eller to styremedlemmer med erfaring fra foregående periode. Dette bidrar til stabilitet, bedre overlapp og mer effektiv drift av styrearbeidet.

Forslaget innebærer ingen endring i funksjonstidens lengde (to år), kun en justering av tidspunktet for valg for å oppnå en mer hensiktsmessig rullering av styret.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar at valg av styremedlemmer organiseres slik at styreleder og ett styremedlem velges for to år i 2026. Det andre styremedlemmet velges i 2026 for et år, før dette vervet velges for to år i 2027, med videre rullerende valg annethvert år.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling til rullerende valg annethvert år vedtas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal årsmøtet velge styremedlemmer for kommende periode.

Det har i år ikke vært nedsatt valgkomité. Styret har derfor informert beboerne om at de som ønsker å stille til valg, enten som nye kandidater eller til gjenvalg, bes melde sin interesse i forkant av årsmøtet.

Det vil også være anledning til å fremme benkeforslag på årsmøtet, i tråd med vedtektene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roar Sørum
  Stiller til gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjerstin Østenseth
  Stiller til gjenvalg
- Magnus Røkeberg Andersen
  Vært vara siste året. Stiller nå som nytt styremedlem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Freddy Risan
  Stiller til gjenvalg
- Lars Krogh
  Ny

Sak 10

Markering av 20 års jubileum

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I 2026 er det 20 år siden borettslaget ble bygget. Ved 10års-jubileumet ble det arrangert en liten markering. Styret ønsker innspill fra årsmøtet om dette er noe som ønskes å markeres og eventuelt hva som ønskes. Det er ikke satt av spesifikke midler i budsjettet til dette. Hvis dette skal arrangeres noe markering er det ønskelig med en festkomite blant beboerne.

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

- For Markering av 20 års jubileum
- Mot Markering av 20 års jubileum

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

1. Styret gis fullmakt til å etablere en festkomité som får ansvar for planlegging og gjennomføring av jubileumsmarkeringen innenfor en nærmere fastsatt budsjettramme.

2. Styret gis ikke slik fullmakt. Eventuell jubileumsmarkering må i så fall organiseres på annen måte eller behandles på nytt i senere møte.

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2025

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt jevnlige møter og løpende kontakt i saker som gjelder drift, vedlikehold og forvaltning av borettslaget. Arbeidet har vært preget av både planlagte vedlikeholdstiltak og oppfølging av sikkerhet, leverandører og tidligere vedtak.

Styret har i løpet av året vurdert borettslagets likviditet og plassering av disponible midler. For å sikre en mer hensiktsmessig forvaltning av lagets kapital, vurderer styret å overføre kr 300.000 fra driftskonto til sparekonto.

Bakgrunnen for dette er at det over tid har stått relativt store midler på driftskonto med lav eller ingen rente. Ved å plassere deler av midlene på sparekonto oppnås bedre rentebetingelser, samtidig som midlene fortsatt er tilgjengelige ved behov.

Beløpet som foreslås overført er ment å dekke fremtidige større utgifter, herunder planlagt og påregnelig vedlikeholdsarbeid. Midlene vil stå på sparekonto inntil de skal benyttes, slik at borettslaget sikrer best mulig avkastning innenfor en forsvarlig og lavrisiko plassering.

Styret vil fortløpende vurdere likviditetsbehovet for å sikre at borettslaget til enhver tid har tilstrekkelige midler tilgjengelig til ordinær drift.

Vedlikehold og tekniske tiltak

Styret har vurdert fortløpende vedlikeholdsbehovene i borettslaget for å sikre en forsvarlig og planmessig forvaltning av bygningsmassen. I vedtatt budsjett for perioden ble det opprinnelig lagt opp til vedlikehold og utskifting av varmtvannsberedere som et prioritert tiltak. Etter en nærmere vurdering av tilstand og behov gjennom året, fant styret det nødvendig å omprioritere deler av vedlikeholdsmidlene på følgende tiltak.

- Parkeringsplass og garasjevask

Det er utført nødvendige utbedringer og lagt ny asfalt på parkeringsplassen. I tillegg er det gjennomført garasjevask i løpet av året.

- Utskifting av branntavle i trappegangen

Dette ble et akutt behov etter at den eksisterende sluttet å fungere og utgjorde en sikkerhetsrisiko for beboerne.

- Utbedring av heisens funksjon og sikkerhet ved brannallarm

Styret har påbegynt arbeid med å utbedre heisens funksjon ved brannalarm. Per i dag går ikke heisen ned til 1. etasje ved utløst brannalarm, noe som vurderes som en sikkerhetsrisiko. Dette arbeidet vil bli videre fulgt opp i 2026.

- Garasjeport

Garasjeporten ble skiftet ut som følge av hyppige feil og serviceoppdrag. Det ble ved service påpekt at porten var i ferd med å bli utslitt. Etter mottatt pristilbud ble det avklart at kostnaden for ny port tilsvarte de samlede vedlikeholdskostnadene som påløp for den gamle porten. I forbindelse med dette sa styret opp serviceavtalen med Garda Service og inngikk ny avtale med Hörmann, som også er leverandør av den nye porten.

- Betongrehabilitering

I tillegg har styret fulgt opp utbedringer av forhold som ble påpekt ved 5-årskontrollen av betongrehabiliteringen. Dette arbeidet har blitt utført av Con Rehab.

Disse tiltakene ble gjennomført innenfor den samlede budsjetterte rammen for vedlikehold. Midler som ikke ble benyttet, er avsatt med sikte på utskifting av varmtvannsberedere i 2026.

Av andre større vedlikeholdstiltak som styre aner at vil måtte prioriteres de neste årene er rengjøring av ventilasjonskanaler og maling av rød blokk.

Garasje og fellesarealer

I etterkant av vedtektsendringen vedtatt på forrige årsmøte er det gjennomført tre garasjeryddinger. Beboere som ikke har fulgt vedtaket har blitt fakturert i henhold til gjeldende regler.

Det ble gjennomført dugnad i løpet av året, og det ble bestilt container i tilknytning til dette. Et spesielt tiltak på dugnaden var høytrykksspyling av brosteinspartiet ved inngangspartiet samt svalgangen i 1. Etasje.

Leverandører og avtaler

Styret har hatt økt fokus på oppfølging av leverandører med årlige serviceavtaler. Det har vært varierende grad av rapportering etter utførte kontroller, og dette er fulgt opp slik at borettslaget nå mottar rapport etter hver årskontroll.

Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm for fellesarealene.

Schneider har overtatt leveransene etter Alpha Electro, blant annet knyttet til branndetektorer og røykvarslere. Schneider er samme leverandør som for branntavlen.

Øvrige forhold

Sentralstøvsugeren i rød blokk har havarert. I tråd med tidligere vedtak fattet av årsmøtet vil denne ikke bli reparert.

Styret har i løpet av året hatt dialog med OBOS som forretningsfører i flere saker hvor det er avdekket manglende eller forsinket oppfølging. Dette har blant annet gjeldt håndtering av oppsigelser av leieforhold knyttet til garasjeplasser samt utfordringer knyttet til fakturering.

Styret har tatt disse forholdene opp med OBOS og fulgt sakene tett for å sikre at nødvendige korrigeringer og forbedringer blir gjennomført. Det er etablert tettere oppfølging i aktuelle saker for å redusere risikoen for tilsvarende forhold fremover.

Avslutning

Styret mener det er utført et betydelig arbeid med vedlikehold, sikkerhet og strukturert oppfølging av leverandører i løpet av året, og vil fortsette dette arbeidet i kommende periode.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKILLEBEKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKILLEBEKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ULLOK-JPNUA-53WXZ-GQ44Z-BMVIX-ZY1KD

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-17 15:21:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ULLOK-JPNUA-53WXZ-GQ44Z-BMVIX-ZY1KD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er **kr 5 324 506**.

Driftskostnadene er **kr -2 855 379** er noe lavere enn budsjett.

Resultat

Årets resultat **kr 3 171 926** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) **kr 669 566** 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 669 566.**

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. **Kr 724 050.**

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 3 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

Tv og Bredbånd er satt til kr 399 økning på 14 kr.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKILLEBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888437592, KLIENTNR. 5606

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**381 749**	**145 153**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 171 926	2 520 219
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 568 934	-1 618 178
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 315 175	-665 445
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**287 817**	**236 596**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**669 566**	**381 749**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 340 456	1 039 414
Kortsiktig gjeld		-670 890	-657 665
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**669 566**	**381 749**

SKILLEBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888437592, KLIENTNR. 5606

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 961 946	2 135 670	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 325 748	2 825 956	5 359 000	5 588 000
Ladeinntekter elbil		36 812	9 426	10 000	25 000
Andre inntekter		0	551 196	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 324 506**	**5 522 247**	**5 369 000**	**5 613 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 000	-14 200
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 578	-11 126	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-97 710	-93 950	-99 000	-103 455
Konsulenthonorar		-24 271	-32 697	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	6	-658 833	-737 672	-570 000	-724 050
Forsikringer		-169 026	-148 458	-181 000	-198 520
Kommunale avgifter	7	-991 861	-923 500	-1 062 200	-1 111 787
Energi/fyring	8	-279 241	-361 481	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 924	-223 444	-220 000	-226 600
Andre driftskostnader	9	-294 656	-297 287	-258 000	-264 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 855 379**	**-2 920 895**	**-2 954 200**	**-3 215 942**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 469 127**	**2 601 353**	**2 414 800**	**2 397 058**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 315 175	665 445	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 784 302**	**3 266 798**	**2 414 800**	**2 397 058**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 770	15 134	0	0
Finanskostnader	11	-633 146	-761 713	-729 000	-568 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-612 376**	**-746 579**	**-729 000**	**-568 000**
ÅRSRESULTAT		**3 171 926**	**2 520 219**	**1 685 800**	**1 829 058**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		3 171 926	2 520 219		

SKILLEBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888437592, KLIENTNR. 5606

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	84 310 000	84 310 000
Tomt		8 250 000	8 250 000
Andre varige driftsmidler	13	4 000 000	4 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**96 560 000**	**96 560 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 125	16 615
Driftskonto OBOS-banken		1 058 637	775 941
Sparekonto OBOS-banken		255 694	246 858
SUM OMLØPSMIDLER		**1 340 456**	**1 039 414**
SUM EIENDELER		**97 900 456**	**97 599 414**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 52		5 200	5 200
Annen egenkapital	14	55 388 209	52 216 283
SUM EGENKAPITAL		**55 393 409**	**52 221 483**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 596 157	14 480 266
Borettsinnskudd	16	30 240 000	30 240 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**41 836 157**	**44 720 266**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 525	24 643
Leverandørgjeld		144 649	115 006
Påløpte renter		108 433	149 530
Påløpte avdrag	17	345 243	368 251
Annen kortsiktig gjeld	17	14 041	235
SUM KORTSIKTIG GJELD		**670 890**	**657 665**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**97 900 456**	**97 599 414**
Pantstillelse	18	99 560 000	99 560 000
Garantiansvar		0	0

Nittedal, 10.02.2026
Styret i Skillebekken Borettslag

Roar Sørum /S/ Anne-Berit Jakobsen /S/ Kjerstin Helene Sollie Øster

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 774 184
Eiendomsskatt	163 889
Garasje	153 900

Fiber/Bredbånd	232 575
Lading HC	1 200
Kapitalkostnader IN I	1 980 395
Reg.kapitalkostnader IN I	-18 449
Fratrekk kapitalkostnader	-1 961 946
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 325 748**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 578
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 578**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 213
Drift/vedlikehold VVS	-28 850
Drift/vedlikehold elektro	-32 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 032
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 680
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 847
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 383
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-124 694
Kostnader dugnader	-2 113
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-658 833**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-155 286
Vann- og avløpsgebyr	-602 510
Renovasjonsgebyr	-234 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-991 861**

*** Vi har skilt mellom det som er kommunaleavgifter og renovasjon.**

Budsjettet ble vedtatt at man skulle tydligere hva som faktisk er avgift renovasjon og kommunaleavgifter.

For å kunne gi et riktig bilde av faktiske kostnader.

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-279 241
SUM ENERGI / FYRING	**-279 241**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 713
Lyspærer og sikringer	-10 889
Vaktmestertjenester	-249 410
Renhold ved firmaer	-13 848
Andre driftskostnader	-1 325
Kontor- og datarekvisita	-3 280
Andre kontorkostnader	-120
Telefon, annet	-1 122
Bank- og kortgebyr	-2 937
Øreavrunding	-13
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-294 656**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 377
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 616
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 938
Andre renteinntekter	4 839
SUM FINANSINNTEKTER	**20 770**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-506 409
Pantegjeldsrenter	-126 737
SUM FINANSKOSTNADER	**-633 146**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	84 310 000
SUM BYGNINGER	**84 310 000**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Kostpris	4 000 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**4 000 000**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	48 192 872
Egenkapital fra IN tidligere	27 240 599
Egenkapital fra IN 2025	1 315 175
Reduksjon EK fra IN	-21 360 437
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**55 388 209**

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

NOTE 15

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,13 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2006	-66 320 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 793 054	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 455 537	
Nedbetalt tidligere, IN	27 240 599	
Nedbetalt i år, IN	1 315 175	
		-9 515 632
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	806 078	
Nedbetalt i år	113 397	
		-2 080 525
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 596 157**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-30 240 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-30 240 000**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-14 146
Gebyr og fakturaomkostninger	105
Uopptjent inntekt	-345 243
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-359 284**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 240 000
Pantelån	11 596 157
Beregnede IN forpliktelser	7 195 337

TOTALT	**49 031 494**

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

Bygninger	84 310 000
Tomt	8 250 000
TOTALT	**92 560 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26
Selskapsnummer: 5606 **Selskapsnavn:** SKILLEBEKKEN 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.

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Kevin Aleksander Mathiesen
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: k.mathiesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0184/26 . Vår ref.: 5606-1-12 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skillebekken Borettslag
Organisasjonsnr:	888437592
Andelseier:	Nilsen, Hana
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Ospelia 9, 1481 HAGAN
Andelsnummer:	12
Gnr.	2
Bnr.	4
Borettsinnskudd:	Kr. 250 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599909.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

En garasjeplass følger leiligheten ved salg. Borettslaget har 8 ekstra garasjeplasser samt 2 uteplasser til leie (kr. 500,- pr.md.). Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av ekstra plass. Plassen følger ikke leiligheten ved salg. For leie av ekstra garasjeplass, ta kontakt med styret. Borettslaget har inngått avtale med LOS om fellesmåling. Vedlagt følger skjema for avlesing, som må sendes LOS i utfylt stand ved eierskifter (ligger bak husordensreglene. Betongrehabilitering startet februar 2018. Lån i OBOS banken, kr 3.000.000 utbetalt februar 2018 (ikke IN). Det vil bli installert vannmåler i hver leilighet, slik at hver enkelt betaler etter eget forbruk. Det vil bli lagt til en egen kategori på felleskostnadene for administrering av dett. Det er vedtatt etablering av infrastruktur for el-billading. Hver enkelt betaler eventuel ladeboks selv. Fellekostnader øker med 3% fra 01.01.2026 og TV/bredbånd er kr 399

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11496498 4
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	8 230 098,88
Innfrielsesdato:	01.01.2032

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207678066
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	2 009 108,00
Innfrielsesdato:	28.02.2038
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: 9 608,69,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	178,00	
Lån nr: 11496498 4; IN lån 1 - Akonto renter	1 135,44	
Lån nr: 11496498 4; IN lån 1 - Akonto avdrag	4 590,80	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	3 105,45	
Fiber/Bredbånd	399,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	270,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 945,-
Annen formue:	10 128,-
Gjeld:	397 988,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11496498 4
Restsaldo:	333 813,13
Kapitalkostnader:	3 827,84
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207678066
Restsaldo:	26 148,24
Kapitalkostnader:	258,62
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 359 961,37,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Roar Sørum, e-post:skillebekken@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

for Skillebekken borettslag
Vedtatt i generalforsamling 26.04.2007
Med endring i generalforsamling 14.04.2009, 11.05.2015 og 27.04.2016.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ingen støyende oppussing etter kl. 21.00. På søndager skal det også være alminnelig ro frem til kl.12.00. Ved større private arrangementer og oppussingsprosjekter bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper sigarettstumper, tomemballasje m.m. i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det oppfordres at det vises øvrig hensyn på helligdager.
Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Nødutganger og branntrapper må ikke blokkeres. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Branntrappene på hver side av blokken skal alltid holdes låst.
Garasjeanlegget er ikke oppholdssted. Det er ikke tilgang til å vaske bil og lignende da det ikke er sluk i gulv. Vi henviser til gjesteparkering utenfor dersom det er behov for dette.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere merket for dette. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, husholdningsavfall skal ikke i disse containerne. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene, på veranda eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt andelseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte andelseier til dugnad.
Hekker og trær skal ikke vokse over 180 cm, på grunn av skygging for naboene. Hekker og busker skal også beskjæres sideveis så de ikke sjenerer naboen eller er til hinder for gressklipping.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Synlig/utendørs antenne parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

For å holde borettslagets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når en forlater bodrommene.

§ 10.Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) andelsleiligheten(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11.Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12.Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres boretttslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Styret skal meldes snarest dersom skade oppstår.

§ 13. Grilling

Det er kun tillatt med grilling på gass- og elektrisk- grill. Åpen flamme er strengt forbudt pga. stor brannfare og røykutvikling.

§ 14. Gjesteparkering

All gjesteparkering skal skje på oppviste plasser. Beboere kan ikke benytte seg av gjesteparkeringen. Det er kun tillatt med nødvendig kjøring opp på platået.

§ 15. Hundehold

Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til ulempe for andre beboere. Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom. All avføring fra dyr skal straks fjernes og legges i søppelkasse.

§ 16. Snømåking

Dersom man skal foreta seg snømåking fra veranda, må beboer i 1.etg. varsles på forhånd.

MELDING OM OPPHØR/OVERTAKELSE AV OBOS FELLESMÅLING HOS LOS
Mail: kundesenter@los.no

Anleggsinformasjon:

Meldingen gjelder anlegg på denne adressen:		
Målernummer:	Opphørsdato:	Målerstand:

Kunde som flytter fra måleren:

Kundenummer:	
Navn:	
Adresse for sluttfaktura:	
Postnr:	Poststed:
Telefonnr:	Mobilnr:
Fødselsdato/Org.nr.	Leilighetsnummer

Kunde som overtar måleren:

Navn:	
Fakturaadresse:	
Postnr:	Poststed:
Telefonnr:	Mobilnr:
Fødselsdato/Org.nr:	
E-post adresse:	
Evt. Anleggsbeskrivelse/leilighetsnummer:	

Underskrifter:

Dato:	Sted:	Underskrift utflytter:
Dato:	Sted:	Underskrift innflytter:

LOS AS
Serviceboks 603
4606 Kristiansand

Telefon: 02021
Faks: 38 60 70 02
E-post: kundesenter@los.no
Internett: www.los.no

Bankgiro: 6318 05 40638
Foretaksregisteret:
NO 982 974 062 MVA

Vedtekter
for
Skillebekken Borettslag, Org. nr. 888 437 592

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 12.10.2006 med endringer 26.04.2007, 28.09.2010 og 11.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skillebekk 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

Borettslaget er ikke ansvarlig for innvendig råte på vinduer eller rust/skader på dørlåser når dette skyldes feil bruk, manglende bruk eller feilmontering av ventilasjonsutstyr. Dette omfatter blant annet frakobling av vifte, feilmontering, at vifte kun er tilkoblet deler av ventilasjonssystemet, eller blokkering/stenging av lufteluker. Dersom beboer skifter vifte, skal ny vifte være korrekt montert og tilkoblet både kjøkken- og baderomsventilasjon i tråd med borettslagets ventilasjonsløsning.

(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 av minst 2, høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

(4) Generalforsamlingen skal velge en valgkomitè på tre personer. Valgkomitèens oppgave er å vurdere styrets sammensetning og fremlegge overfor generalforsamlingen en innstilling av kandidater til styreverv. Valgkomitèen velges for ett år.

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.

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.

9-2 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-3 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

9-4 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

12. Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Borettslaget tilbyr andelseierne individuell nedbetaling av andel felles gjeld. Borettslaget skal være medlem i stiftelsen boligsamvirkets fond mot husleietap.

13. Garasjer

Borettslaget har 60 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Hver andelseier har rett og plikt til å leie en parkeringsplass av borettslaget. De øvrige 8 parkeringsplassene leies ut til andelseierne i hh. t. ansiennitet på venteliste ført av styret.
Parkeringsplassene kan ikke fremleies til andre enn andelseiere i borettslaget.

Leien for parkeringsplassen skal dekke kostnadene forbundet med felles lån for kjøp av anlegget stort kr 4.000.000,- samt driftskostnadene forbundet parkeringsdelen av anlegget.

14. Kameraovervåking i garasjeanlegget

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets garasjeanlegg.
Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

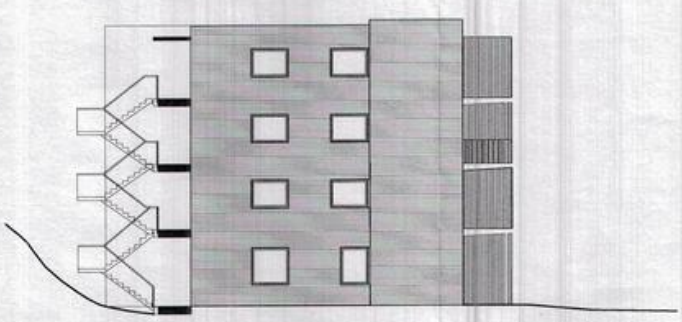
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

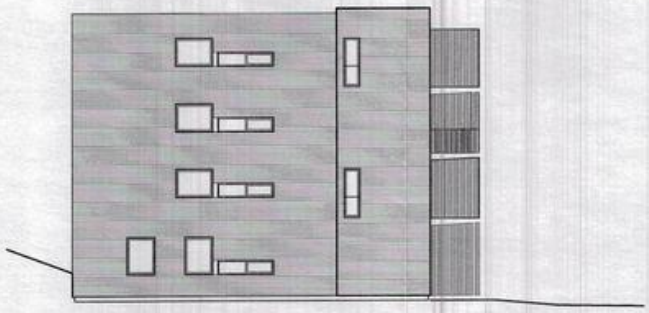
15-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

6 DES 2004

fasade nord blokk A





fasade nord blokk B

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	ENDRET
C	28.09.04	SL	TV	RAMMESØKNAD ENDRET ETTER MØTE
B	08.09.04	SL	TV	RAMMESØKNAD ENDRET
A	06.16.04	SL	TV	RAMMESØKNAD ENDRET

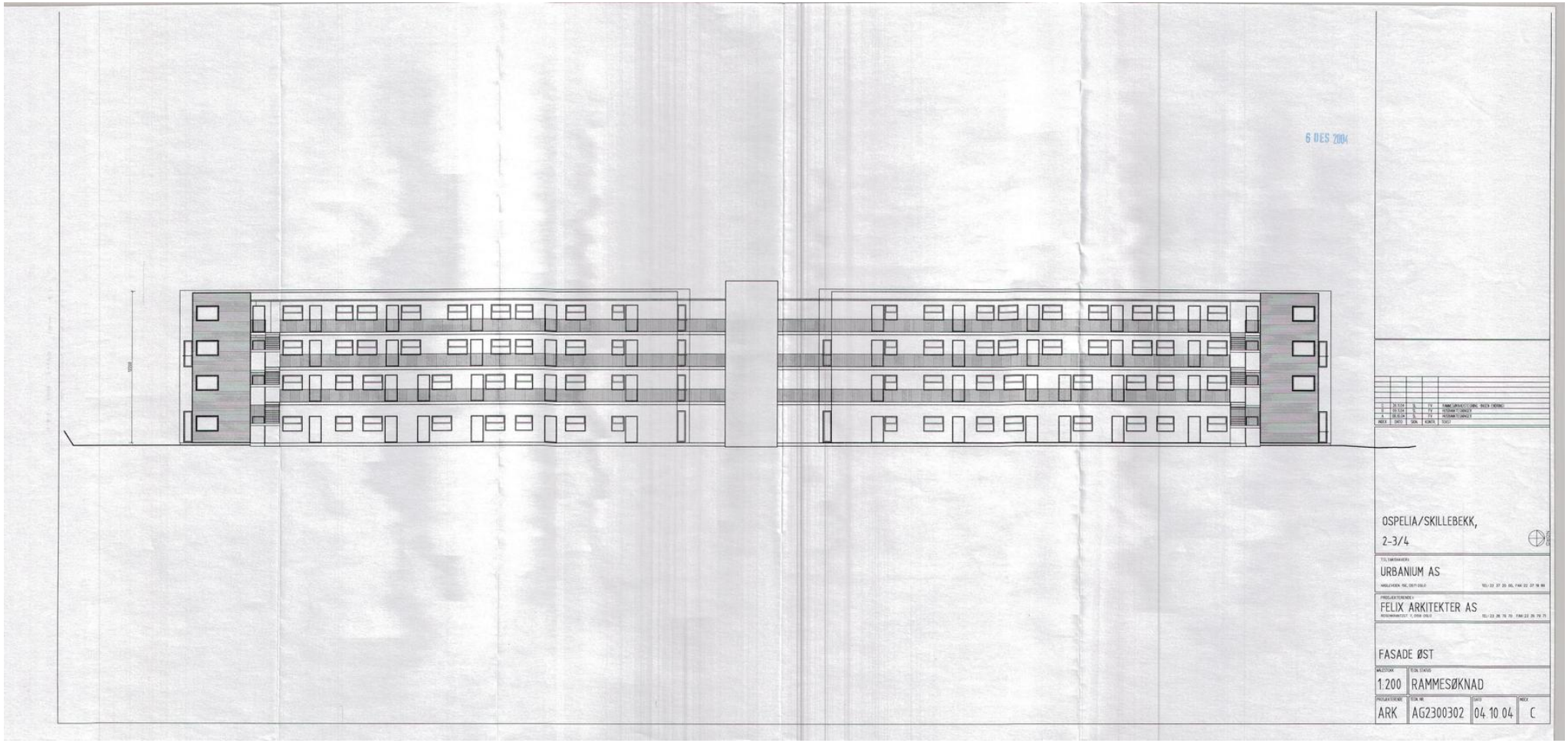
OSPELIA/SKILLEBEKK,
2-3/4

TILTAKSHAVER:
URBANIUM AS

PROSJEKTERENDE:
FELIX ARKITEKTER AS

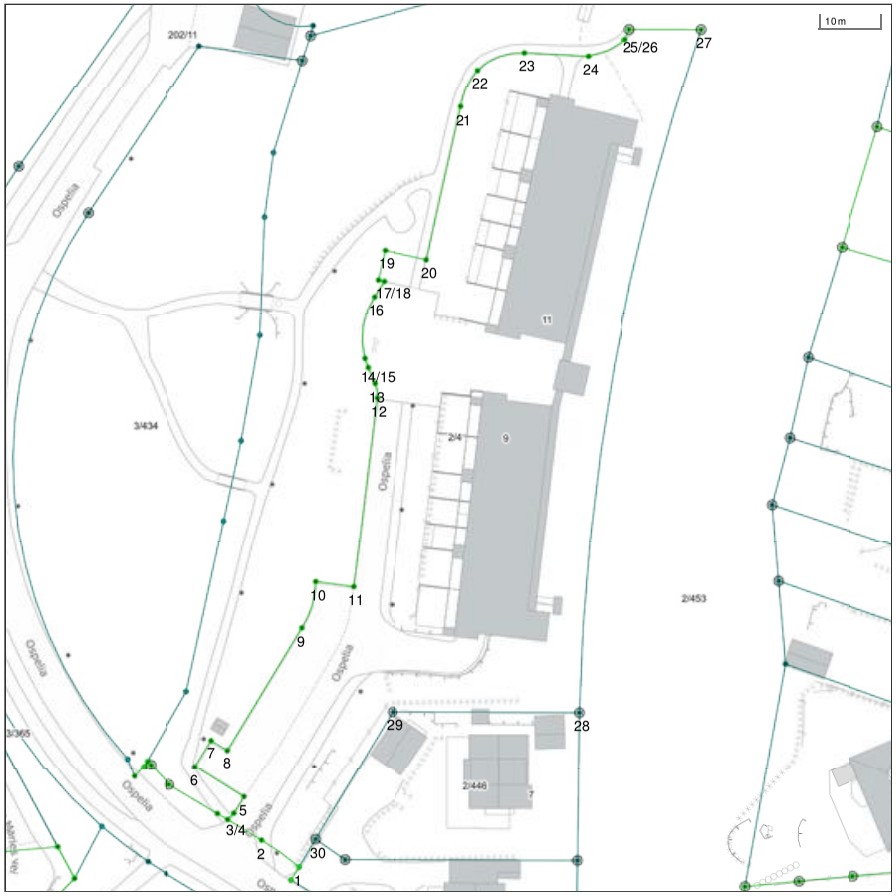
FASADE NORD

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS		
1:200	RAMMESØKNAD		
PROSJ.TERENDE	TEGN. NR.	DATO	INDEX
ARK	AG2300304	04.10.04	C


6 DES 2004
OSPELIA/SKILLEBEKK,
2-3/4
URBANIUM AS
FELIX ARKITEKTER AS
FASADE ØST
1:200
RAMMESØKNAD
ARK
AG2300302
04 10 04
C

Utskriftsdato: 24.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3232 - 2/4//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 032,90 m²	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6650476,77	**Øst** 607808,94

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6650444,78	607776,7	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,41	
2	6650449,1	607770,3	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,73	44,16
3	6650452,38	607764,54	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63	
4	6650453,48	607765,55	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	8,82
5	6650456,32	607767,16	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,26	
6	6650461,23	607758,77	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,72	
7	6650465,74	607761,38	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,21	
8	6650464,16	607764,14	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,18	
9	6650485,08	607775,99	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,04	
10	6650492,9	607778,07	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,20	14,81
11	6650492,23	607784,46	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,43	
12	6650524,07	607787,45	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,98	
13	6650526,48	607787,01	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	6,07
14	6650529,08	607785,79	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,87	
15	6650530,61	607785,2	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
16	6650541,15	607786,51	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,94	12,87
17	6650543,82	607788,07	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
18	6650544,01	607787,06	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03	
19	6650549,01	607788,08	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,10	
20	6650547,65	607795,21	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,26	
21	6650573,5	607800,22	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,33	
22	6650579,79	607802,88	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,92	13,28
23	6650582,98	607810,66	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,66	10,38
24	6650582,72	607821,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,77	
25	6650585,7	607827,66	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	13,52
26	6650587,41	607828,34	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,84	
27	6650587,73	607840,37	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,03	
28	6650472,24	607823,12	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	117,23	383,01
29	6650471,43	607791,64	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,49	
30	6650449,52	607779,31	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,14	

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 24.08.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ospelia 9, 1481 HAGAN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Eiendomsskatt faktureres felles til borettslaget/sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Byggesak

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Att:

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
11/04096-18	18.04.2016	23.05.2016

FERDIGATTEST FOR INNGLASSING AV BALKONGER PÅ 8 LEILIGHETER - 2/4 - OSPELIA 9 OG 11

Tiltakshaver: Skillebekken borettslag **Adresse:** Postboks 6666 St Olavs plass/0129 OSLO

Søker: Felix Arkitekter AS **Adresse:** Rosenkrantz gate 7/0159 OSLO

Tiltakstype - tiltaksart:

Nittedal kommune har den 18.04.2016 mottatt din søknad om ferdigattest datert samme dag.

Ferdigattest er gitt i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK 10 §§ 8-1 og 8-2. Ferdigattesten gjelder for innglassing av balkongene på 8 leiligheter, slik som beskrevet i tillatelsen.

Rammetillatelse for innglassing av **alle** balkonger på fasade vest ble gitt den 24.01.2012. Igangsettingstillatelse ble gitt den 19.03.2013.

Den 28.01.2014 ga kommunen midlertidig brukstillatelse for 7 balkonger:

Ospelia 9, 4. etg. - leilighet 26 - A406
Ospelia 9, 4. etg. - leilighet 25 - A405
Ospelia 11, 3. etg. - leilighet 45 - B305
Ospelia 9, 3. etg. - leilighet 17 - A303
Ospelia 11, 3. etg. - leilighet 46 - B306
Ospelia 9, 1. etg. - leilighet 2 - A102
Ospelia 11, 1. etg. - leilighet 32 - B106

Byggesak
Postadresse:
Postboks 63, 1483 Hagan
E-post:
postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse:
Movelen 1, 1482 Nittedal

Tlf : 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

Etter at den midlertidige brukstillatelsen ble gitt, er det kun en ny balkong som er blitt glasset inn, Ospelia 11 – B202. Dermed er antallet leiligheter med innglassede balkonger kommet opp i 8.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, 2. ledd.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil
Produkter som benyttes i byggverk skal tilfredsstille kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 10 kapittel 3. Produkter skal inneha nødvendig produktgodkjenning. Produktsertifikatene skal samsvare med de produktene som faktisk benyttes. Dersom kommunen oppdager vesentlige feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, kan kommunen vurdere å oppheve tidligere tillatelser.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28.
Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Med vennlig hilsen

Kirsti Rusten Antonsen
leder byggesaksavdelingen

Olav Helge
saksbehandler

Ekspedert uten underskrift

Kopi til: Skillebekken borettslag, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Felix arkitekter AS
Rosenkrantz gt. 7

0158 OSLO

Bnr. 024542874
C024542882

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
05/337-61 BYGG 2/4		25.02.2008

FERDIGATTEST

Rammetillatelse m/FSK-vedtak er gitt 23.05.2005, igangsettingstillatelse grunnarbeider er gitt 19.08.2005 og resterende arbeider 30.09.2005. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 31.10.2006. Ferdigattest for fortau langs deler av Ospelia er gitt 30.10.2006.

Gangvei/fortau med gangfelt over Gml.Trondheimsvei til adkomst inn i Oslo kommune frem til T-baneforbindelse er 06.06.2007 akseptert trukket ut av denne ferdigattest.

Gjelder:	*Nybygg. 2 stk. boligblokker på 4 etasjer*
Byggested:	*Ospelia, Skillebekk*
Tiltakshaver:	*Urbanium AS*
Ansvarlig utf.:	*JACO Entreprise & Management AS*

Kontrollerklæring/anbefaling er mottatt fra kontrollansvarlig.
Det forutsettes at den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.
Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen

Nils Magnus Øverbye
overarkitekt
E-post: nils.magnus.overbye@nittedal.kommune.no

Kopi:
Urbanium AS, Haslevn. 15E, 0571 OSLO
JACO Entreprise & Management AS, Postboks 54 Grefsen, 0409 OSLO
Nittedal Brannvesen, her
Nittedal kommune, teknisk seksjon, her

Byggesaksavdelingen
Moveien 1, 1482 Nittedal
Tlf: 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto: 7101 05 04001
Organisasjonsnr: 971 643 870

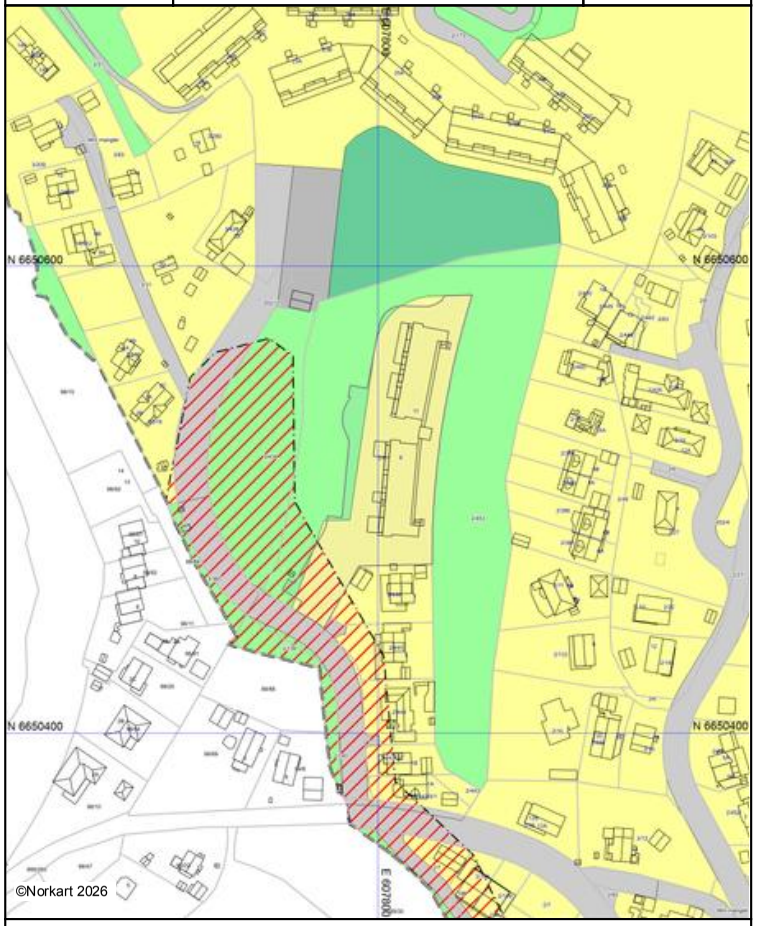
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2/4
Adresse: Ospelia 9
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 24.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ospelia 9, 1481 HAGAN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 482 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 4 605 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 428 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	153
Navn	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2, BNR. 4 OG GNR. 3, BNR.434 - SKILLEBEKK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/559/153.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 605 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 428 m^2 **Formål** Offentlig friområde

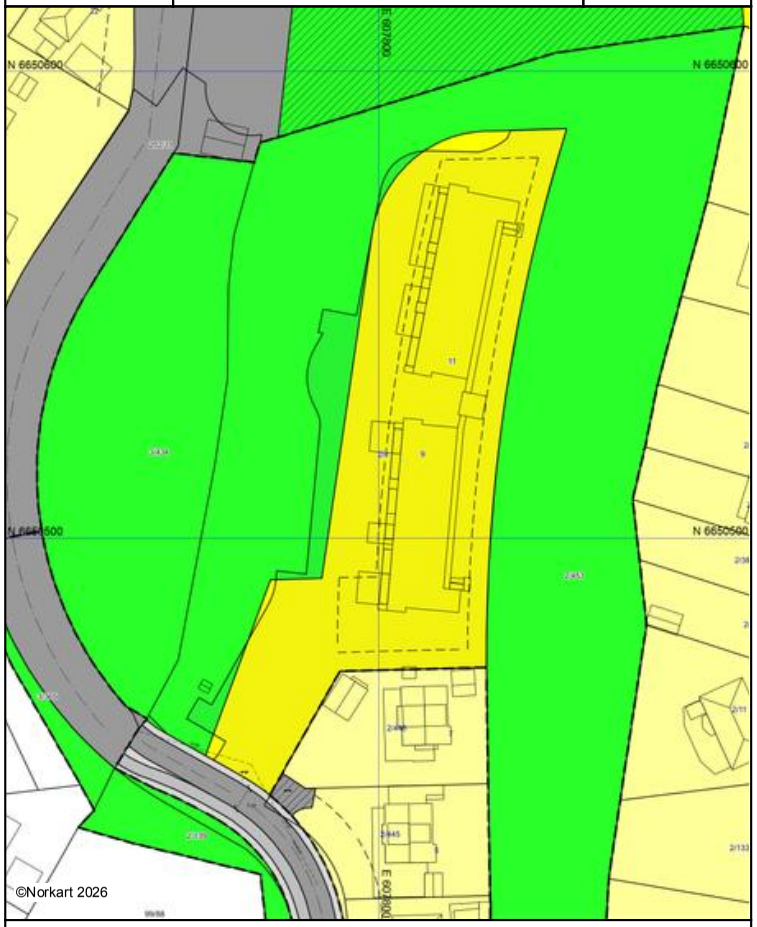
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

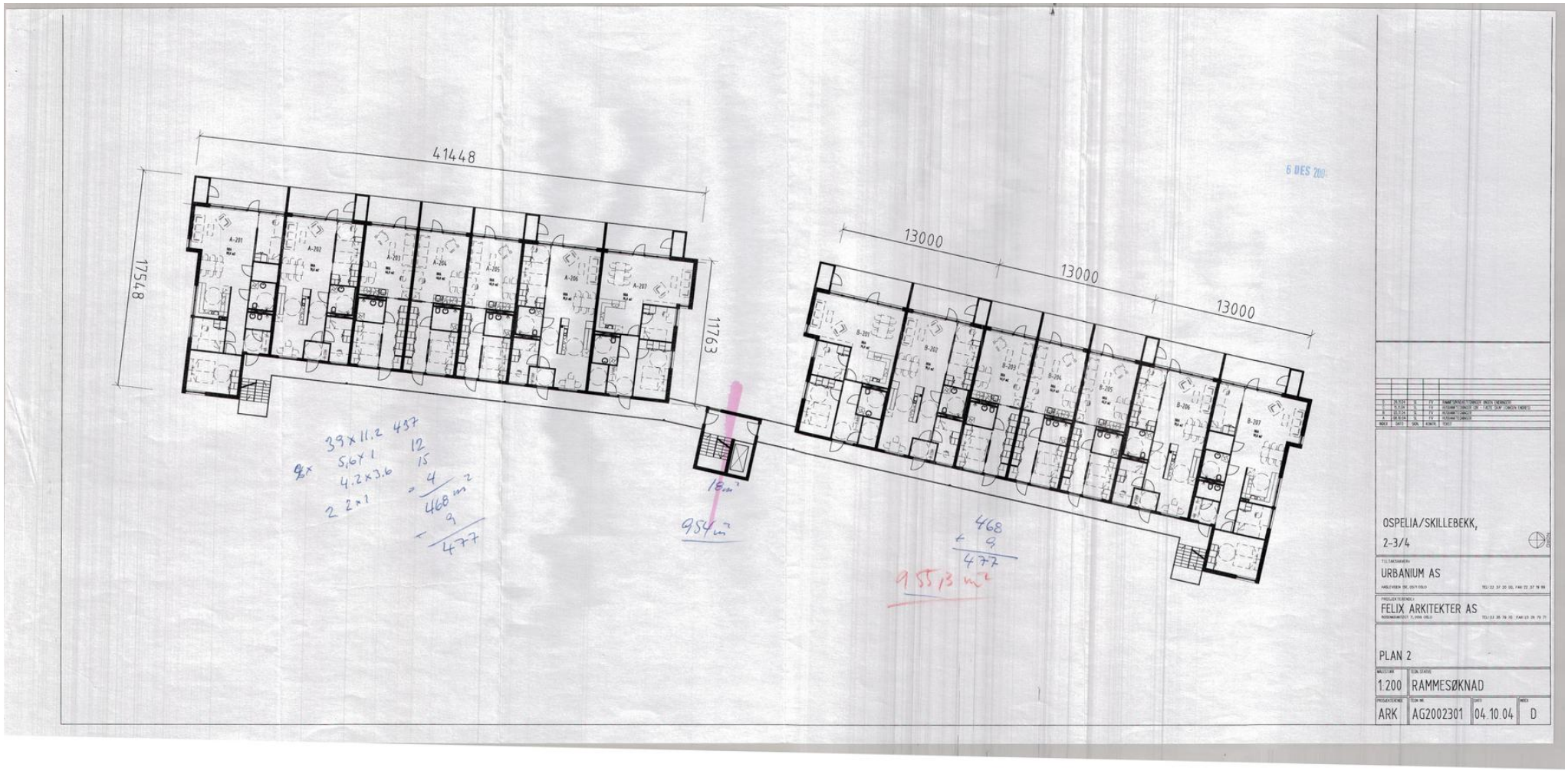
Eiendom: 2/4
Adresse: Ospelia 9
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

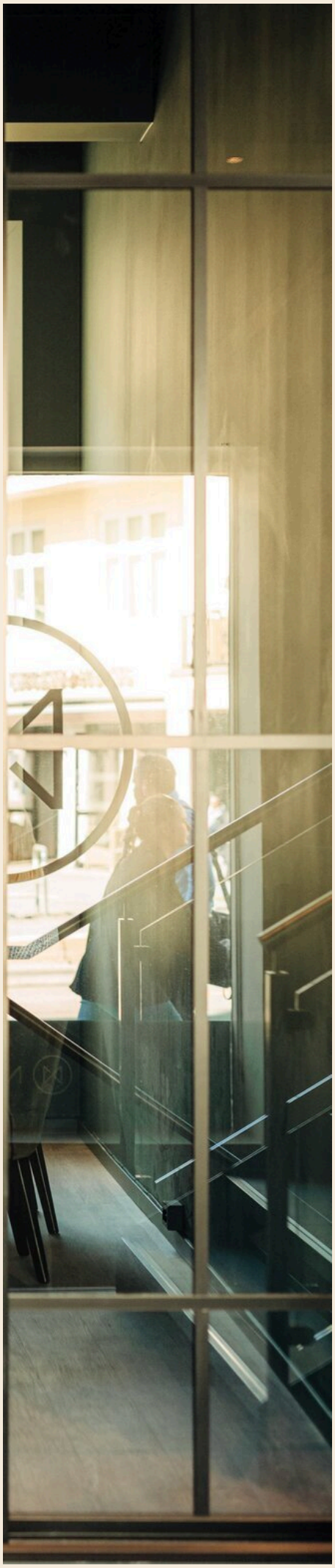

41448
17548
11763
13000
13000
13000
A-201
A-202
A-203
A-204
A-205
A-206
A-207
B-201
B-202
B-203
B-204
B-205
B-206
B-207
6 DES 200
39 x 11,2 437
5,6 x 1 12
4,2 x 3,6 15
2 2 x 2 = 4
468 m²
9
477
18 m²
954 m²
468
9
477
955,13 m²
OSPELIA/SKILLEBEKK,
2-3/4
URBANIUM AS
FELIX ARKITEKTER AS
PLAN 2
1:200
RAMMESØKNAD
ARK
AG2002301
04.10.04
D

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

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: 65-0184/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ospelia 9 1481 HAGAN
Matrikkel: Gnr 2, bnr 4 i Nittedal 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kevin Aleksander Mathiesen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.mathiesen@nordvikbolig.no
994 68 914