

Trygve Nilsens vei 16A



Velkommen til

Trygve Nilsens vei 16A



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

Ellingsrud Vest

Tiltalende enderekkehus o/2 plan! Vestvendt terrasse og hage - Garasje m/lader - Barnevennlig ved marka!

Prisantydning	5 700 000,-
Fellesgjeld	675 604,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	6 385 196,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 992,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1981

Ansvarlig megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Trygve Nilsens vei 16A!
Dette er et tiltalende enderekkehus over to plan med god planløsning. Boligen rommer entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og tre gode soverom. På fremsiden finner du en vestvendt terrasse på 18 m², og det er tilgang til en flott hage.

Den interne beliggenheten er helt optimal i et barnevennlig boligfelt med flere lekeplasser og sosiale sammenkomster. Området er svært attraktivt like ved Bakås skole og inngangen til Østmarka. Borettslaget har også et velutstyrt fellesrom med kjøkken, stue, spillrom etc.

Verdt å merke seg:

- Innbydende stue med god plass til spisebord
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Garasje i rekke med elbillader
- Disponerer utebod på 4 m²
- Tre gode soverom
- Varmepumpe

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	120 kvm
TBA:	18 kvm

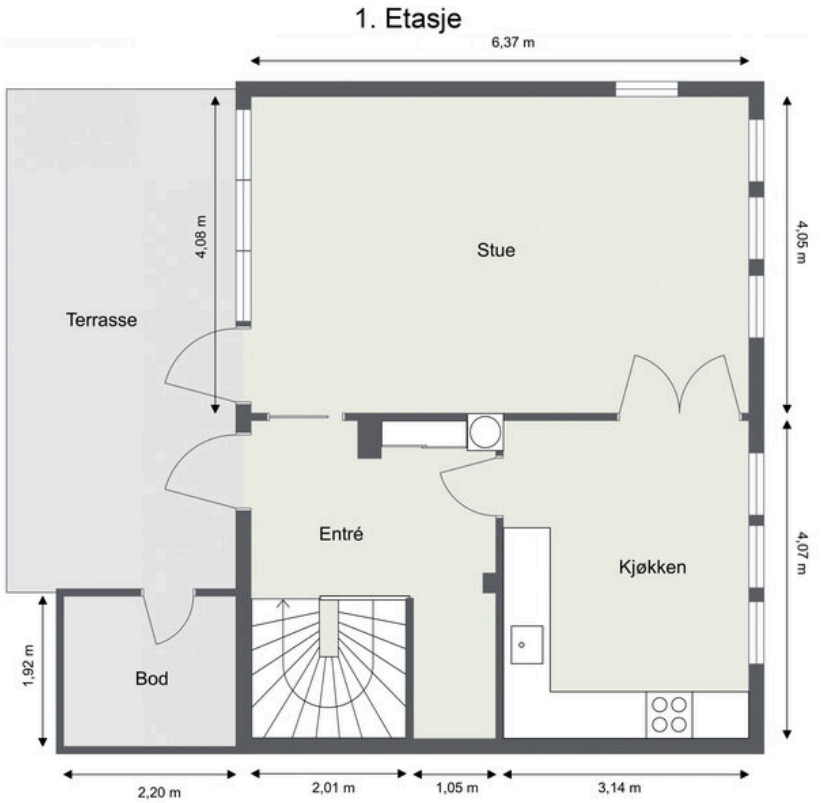
Beskrivelse

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, WC, kott, gang og tre soverom.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue og kjøkken.
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 18 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Trygve Nilsens vei 16 A, 1061 OSLO













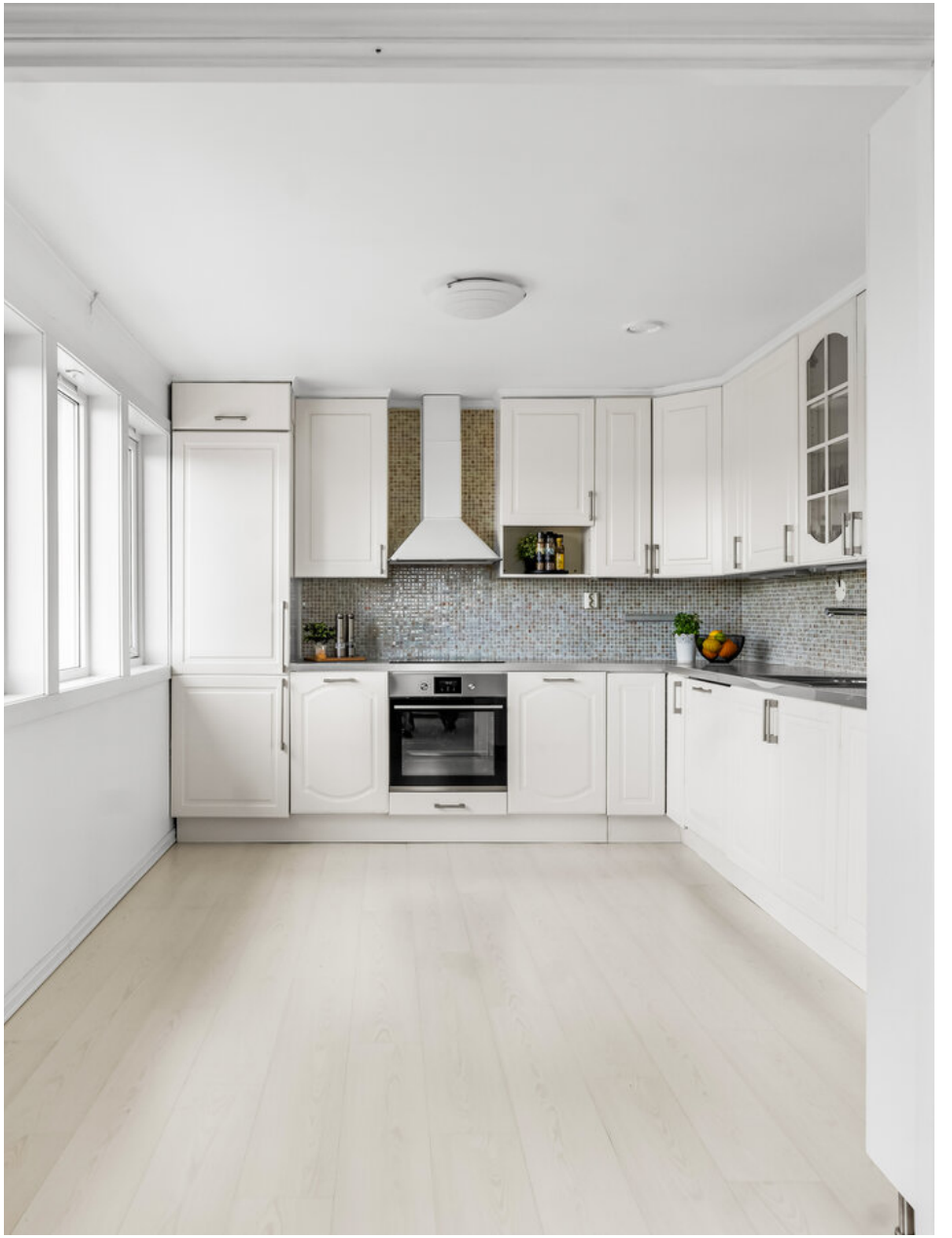
















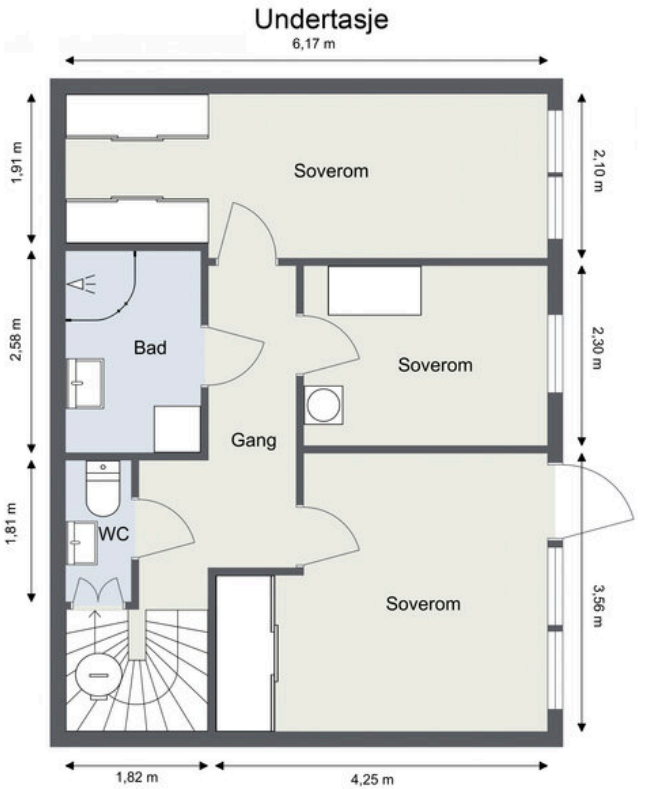








Trygve Nilsens vei 16 A, 1061 OSLO

















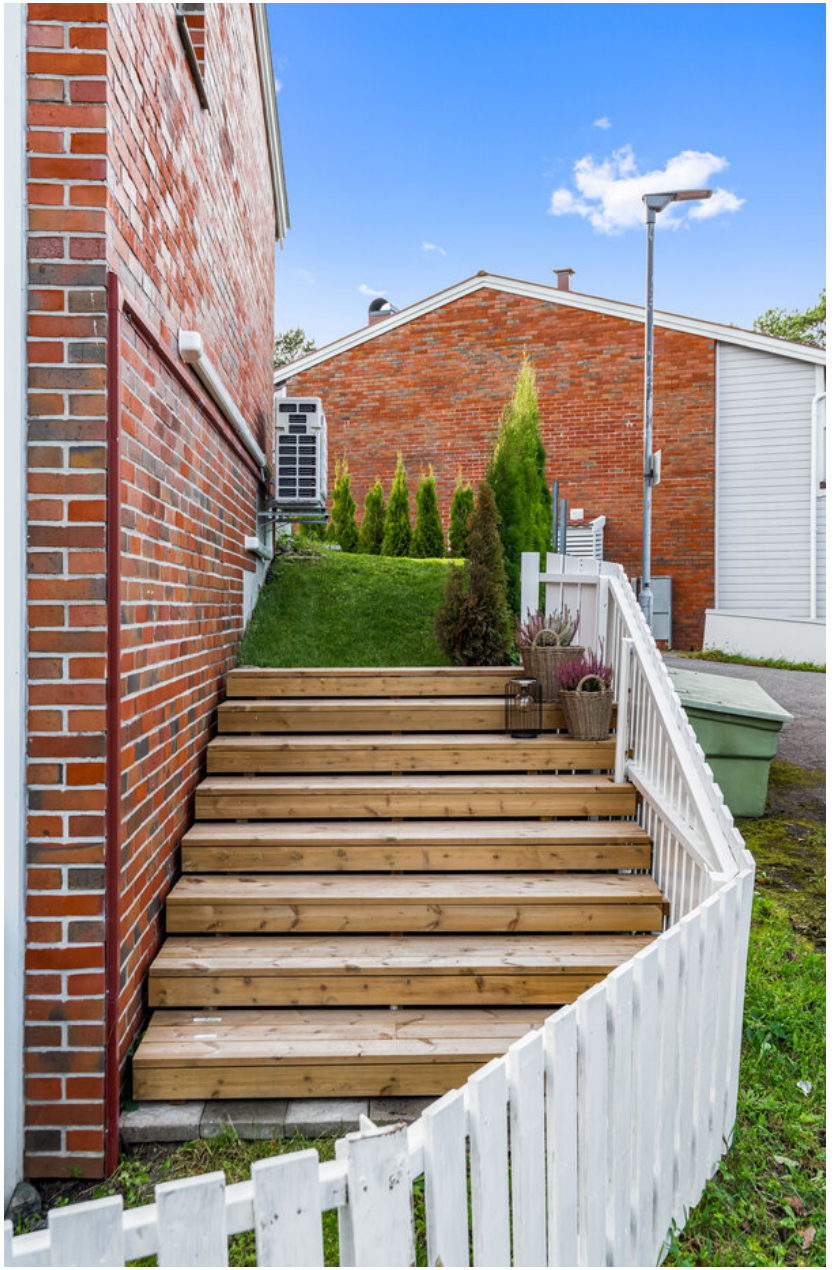















CTEK

Informasjon

Trygve Nilsens vei 16A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0243/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Trygve Nilsens vei 16A, 1061 OSLO
Gnr 110, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 89 i Nordre Fjeldstad Borettslag, org.nr. 947854054

Selgere
Haakon Simonsen Farstadvoll
Christine Fagerheim Hestnes

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
675 604,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 375 604,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 292,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 385 196,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 399 896,- (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
1981

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, WC, kott, gang og tre soverom.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue og kjøkken.
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 18 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasje 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.

Bod medtatt som BRA-e er tilknyttet boligen, men står oppført på fellesareal (hage).

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:
Underetasje BRA-i 51 m². Bad, WC, kott, gang og tre soverom.
1. etasje BRA-i 52 m². Entré, stue og kjøkken.

I tillegg disponeres:
- Garasje i rekke med elbillader
- Ekstern bod på 4 m²

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et innbydende inngangsparti, med hyggelig vestvendt terrasse på 18 m². Adkomsten er skjermet, med hekk rundt hagen, samt inngangsport fra veien. På terrassen er det god plass til sittegruppe, samt grill. Det er elektrisk markise på terrassen. I tillegg er det tilgang til en utebod på 4 m². Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy i skyvedørsgarderobe. Det er fliser på gulvet, samt pent lysmalte vegg- og takflater.

Stue:
I stuen er det lyst og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra tre himmelretninger. Rommet har plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Stuen fikk nytt laminatgulv i 2023. Det er montert varmepumpe i stuen, samt i soverom i underetasjen. Fra stuen, ved spisebordet, er det doble dører inn til kjøkkenet og utsikten kan nytes.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra IKEA, og har skap med profilerte fronter samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er satt inn stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Videre er det satt opp fliser på veggen over benkeskapet. Det opplyses at lys under overskap ikke fungerer.

UNDERETASJE

Gang:
Fra trappen i entréen kommer man ned i en gang i underetasjen. Herfra er det inngang til bad, toalettrom og tre soverom.

Toalettrom:
Toalettrommet er innredet med gulvstående klosett og servant.

Bad:
Baderommet har flislagte gulv og vegger, samt varmekabler i gulvet. Badet er innredet med dusj på gulv med dører, servant og benkeskap med glatte fronter. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i stor garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det dør ut til hagen på husets bakside. Fra baksiden av huset er det i 2025 blitt bygget utvendig trapp opp til framsiden. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det største soverommet har rikelig med skapplass i stor garderobe. Her var det opprinnelig en bod, men veggen er blitt fjernet (se punktet Ferdigattest for mer informasjon).

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entré og WC. Laminat for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte plater, samt tapetserte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Leiligheten disponerer garasje i rekke på borettslagets fellesareal. Det er tilkoblet elbillader i garasjen, som er tilkoblet ladeabonnement fra Aneo Mobility AS (Movel). Abonnementet koster kr. 79,- per måned, og strømforbruk blir fakturert separat.

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger i boligen:
2023:
- Lagt nytt gulv (laminat) i stue
- Malt i stue

2024:
- Malt/fjernet gammel tapet og malt soverom 2 og 3.
- Desember: Installert Duo varmepumpe (én ute og to inne ved over- og underetasjen)
- Oppgradert/byttet sikringsskap
- Elektrisk markise med fjernkontroll på terrassen
- Fjernet råttent gjerde og gammel hekk. Satt opp ny Tuja-hekk, samt byttet deler av gjerdet på nedsiden.

2025:
- Bygget trapp ute mellom hage ved over- og underetasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 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: 2015-2016: utskifting av garasjeporter. 2016: byttet varmtvannsbereder 2016: piperehabilitering oppstart. 2018: borettslaget har byttet ut utvendig kledning, etterisolert, byttet vinduer og ytterdører /balkongdører og lagt ny drenering i følge tidligere eier. 2021-2022: rehabilitering av garasjer og montering av ladeinfrastruktur. Har ikke firmaenes navn. Kun informasjon fra tidligere eiere og salgsoppgaven fra da vi kjøpte i desember 2022.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro365 Oppgradering av sikringsskap. Ble lagt til ny kurs i forbindelse med installasjon av varmepumpe og bygget om hele innmaten av sikringsskapet da det var gammelt og ikke mulighet eller plass for ny kurs. 10.12.2024

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 10.12.2024 i forbindelse med oppgradering av sikringsskap.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble installert Ladeboks av typen chargestorm fra CTEK og den driftes av Anemo mobility AS. Levert av Enviro Elektro. 2021-2022.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Ventilasjonen ble renset i alle boliger mellom 14.-23. oktober 2024.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei. Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid, men bygget trapp mellom øvre og nedre gressplen. Trappen ble bygget selv sommeren 2025.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Fra ca. desember 2024 til 7 mars 2025. Ikke mottatt dokumentasjon, men går ut fra at styret i borettslaget besitter dette.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Observert noen få små groper i fugingen mellom noen av flisene på gulvet i dusjen. Vurdert til å være vanlig slitasje. Utbedret med fugemasse.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Observert lekkasje fra underside av IKEA armatur på kjøkkenvasken rett etter overtakelse. Rørlegger byttet kjøkkenarmatur, og notert som ok.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Varmluftsfunksjonen på kjøkkenovnen er i ustand.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen. 2022

- 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? Tilstandsrapport 29.09.2022

- Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja. Beskriv: Nyplantet tuja-hekk er enda ikke tilstrekkelig tettgrodd til å tilfredsstille krav i byggteknisk forskrift (TEK17) vedrørende fallsikring: "Nivåforskjeller på over 0,5 meter mot hardt underlag (som asfalt, betong, steinheller etc.) skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller tilsvarende tiltak."

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Kjøper oppfordres til å avklare vedlikeholdsansvaret for muren som omkranser eiendommen med styret i borettslaget.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.09.2025
Bygning:
Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Frittstående garasje i felles garasjerekke i enkel betong- og trekonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Dører:
Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2018.
Innvendige dører i tre.

Trapper:
U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Pipe og ildsted:
Pusset og malt elementpipe.
Feieluke er tilgjengelig i underetasjen.
Pipen er ikke tilkoblet ildsted.

Balkong/terrasse:
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, 18 m^2.
Dekket er belagt med terrassebord.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i WC.
Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i kott under trapp. Strømtilførsel via stikkontakt.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet og entréen.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen og ett soverom.

Luftbehandling:
Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom.

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, WC og bad.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Garasje:
Betongdekke på grunn.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon.
Automatisk leddport.
Elbillader er montert.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Gulv på grunn: Skjevheter og fuktindikasjoner. TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om skjevheter og fuktindikasjoner.

Rom under terreng: Risiko for fukt. TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Trapper: Ikke tilfredsstillende fallsikring. TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Innvendige dører: Avvik i lukkemekanisme og høy slitasje på enkelte dørblad. Det er observert høy slitasje på dører til WC og bad. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor og høy slitasje på enkelte dørblad.

Gulv: Stedvis slitasje, knirk/svikt og bomlyd. Det er observert noe bomlyd i fl isene i entréen. Bomlyd er en indikasjon på at fl isene ikke har tilstrekkelig feste til underlaget og kan sprekke ved høy belastning. Det er observert noe stedvis slitasje på laminatgulv i underetasjen. Det er observert noe svikt og knirk enkelte plasser. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ledningsnett for sanitær: Alder og normal slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Kjøkkeninnredning: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Terrasse/balkong: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær - bad: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Sanitær - wc: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Fundamenter: Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Etasjeskiller: Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interessent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Takkonstruksjon og taktekking: Takkonstruksjonen og taktekkingen er ikke vurdert da bygningsdelen ligger under borettslagets ansvarsområde.

Garasje: Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

Utebod: Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Gardiner følger ikke med.

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

D - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 elektrisk oppvarming via varmepumper. Varmekabler i bad og i inngangsparti.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et totalt forbruk i 2024 på 18 699 kWh.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Det ble installert varmepumpe i desember 2024. Dette har i følge selger tilnærmet halvert strømforbruket, ettersom det tidligere ikke var annet enn mobile varmekilder.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026. Avtalen ble inngått 2. oktober 2025. Gjeldende fra 3. oktober 2025. Estimert prisreduksjon med 25%.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 992,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag og renter på fellesgjeld, internett (kabel-tv er ikke inkludert), renovasjon, kommunale avgifter, måking og strøing, vedlikehold av fellesarealer, brannsikring, kanefart og julegrantenning mm.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 7 992,35,-
Herav:
- Parkering: kr. 200,00,-
- Felleskostnader: kr. 7 792,35,-

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Borettslaget har felles boligforsikring gjennom Gjensidige (polisenr. 92791829).
Selger har tegnet egen boligforsikring gjennom JBF i tillegg til borettslagets felles forsikring (polisenr. 2207304).

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 444 175,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 776 701,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect leverer fibernett til borettslaget.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslagets navn er Nordre Fjeldstad Borettslag.
- Borettslaget består av 111 andelsleiligheter.
- Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Boligselskapets hjemmeside: www.nordrefjeldstad.no

Leie av fellesrommet:
Fellesrommet er tilgjengelig for utleie for beboere i Nordre Fjeldstad borettslag. De fremstår som nyoppussede rom med fine og lyse flater. Det er plass til ca. 30 personer rundt spisebordet. I tillegg er det 3 -4 hyggelige sittegrupper ettersom hvordan man møblerer. Det er tilrettelagt for de yngre med blant annet en liten klatrevegg, tumlematter og sakkosekker i eget rom. Det er et fint og godt utstyrt kjøkken. Bestilling av fellesrommene gjøres på borettslagets hjemmeside. Borettslaget har utarbeidet egne leievilkår for leie av fellesrommene.

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets årsrapport:
I starten av styreperioden trakk et styremedlem seg som ikke var på valg. Styret vurderte at det var forsvarlig å fortsett med fire medlemmer og eventuelt styrke styret ved behov. I løpet av året er det avholdt 17 styremøter, inkludert møter knyttet til regnskap og budsjett. I tillegg har det vært fortløpende overtagelse- og øvrige møter med Selvaag. Drift av brannalarmanlegg og de ladeinfrastrukturen har i stort møtt forventningene, men det har vært noen uregelmessigheter som styret har måttet forfølge. Styret ser at det kan være krevende å holde oversikt og følge opp slike systemer hvor beboere skal melde feil direkte til selskap.

Verandaprosjektet er nå ferdig. Det ble funnet lekkasjer i membranen på samtlige rekker, men ved å få gjennomført dette nå unngikk vi fremtidige følgeskader. Det er benyttet moderne materialer som dobler isoleringseffekten i taket for E II leilighetene. Nå gjenstår maling av rekkverk. Disse vil bli malt i løpet av sommersesongen inneværende år. Det har i år vært gjennomført rutinemessig rens av ventilasjonsanlegget på alle enheter i borettslaget, og det er gjennomført rutinemessig radonmåling i vinter.

Styret har hatt fokus på å opprettholde en god og løpende dialog med beboerne, og de fleste innmeldte saker er blitt behandlet og lukket fortløpende. Det er også gjennomført en sosial samling for styret og utvalgsmedlemmer i fellesrommet, som et tiltak for å styrke samarbeidet og fellesskapet internt. I tillegg har styret arbeidet med gjennomgang og reforhandling av leverandøravtaler, og har blant annet inngått nye avtaler innen forsikring, ny fiberinfrastruktur til internett, og det er byttet abonnement på mobildata på både brannanlegg og ladesystemer, alt med mål om bedre tjenester og mer kostnadseffektive løsninger for borettslaget. Vi fikk også forhandlet ned boliglånsrenten vår i løpet av høsten.

Styret har søkt og fått midler fra Enova og Oslo kommune og gjennom disse sikret gratis energikartlegging av borettslaget. Det har også blitt gjennomført målinger av Radon i husene våre.

Driftsutvalget har gjennomført to møter i forkant av dugnadene for å planlegge oppgaver og nødvendige innkjøp. Ordningen med innleie av containere til dugnadene har blitt videreført, og oppleves som positivt mottatt blant beboerne. Vi har byttet molok-sekker i noen av søppelkassene, det har blitt gjort inspeksjoner av øvrige. Det er også satt ut innsamlingsbokser for elektrisk og farlig avfall, noe som bidrar til trygg og forsvarlig håndtering. Høstdugnaden hadde godt oppmøte, og det ble gjennomført betydelig opprydding i fellesområdene. På dugnaden ble også de utendørs parkeringsplassene merket opp på nytt, og det er i vår gjennomført ny utlysning av utleieplassene for de kommende to årene. Samtlige plasser er nå leid ut.

Vinteren var kort, men preget av ekstremt snøfall over en kort periode, noe som førte til utfordringer for vår leverandør av snørydding. Til tross for krevende forhold, opplevde vi at beboerne stilte opp og hjalp hverandre der det trengtes. Styret vil evaluere leverandørforholdet og vurdere tiltak for å styrke beredskapen ved lignende hendelser i fremtiden.

Miljøutvalget har stått for bevertning på dugnadene. 1. søndag i advent ble det arrangert julegrantenning med kanefart sammen med Søndre Fjeldstad Borettslag. Et musikkorps kom og spilte julesanger, det ble servert pølser, gløgg, saft og pepperkaker. Nissen kom med en gave til barna, før vi avsluttet med kanefart i borettslaget.

Flerårig plan for utbedringer:
I tråd med de to siste vedlikeholdsrapportene vil styret få vurdert tilstand på takene våre som neste store prosjekt. Videre videreføres en vurdering av drenering langs murene på husrekkene. Alle murene vil over tid bli gitt ny isolasjon og bedre drenering. Så langt er det vurdert ut fra kritikalitet og risikoen for at det skal oppstå skader på bebyggelsen.

Informasjon fra styreleder pr. 03.10.2025:
Det er ikke vedtatt noen økninger i fellesgjeld eller kostnader fremover, men det er forventet normal indeksregulering av felleskostnadene ved årsskiftet. Større vedlikeholdsprosjekter kan likevel føre til slike økninger, men per nå er det ingen vedtatte prosjekter.

Styret vil for øvrig også opplyse om at dagens andelseiere er blitt gjort oppmerksom på at de har et vedlikeholdsansvar av støttemuren som er oppført innenfor det disponible arealet og også er ansvarlig for forskriftsmessig fallsikring av denne. Begge deler er mangelfullt i dag, og ny andelseier tar over dette ansvaret.

Selger har også mottatt påbud om fallsikring etter at ny Tuja-hekk er satt opp

rundt hagen. Hekken er ikke enda tilstrekkelig tettgrodd, slik at midlertidig sikringsordning må ordnes for å overholde sikkerhetsforskriftene under Tek 17. Ny eier overtar dette påbudet.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

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 675 604,-pr. 02.10.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208337882
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 72 953 005,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 37 342,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et underskudd på kroner -13 817 870,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 215 200,-.

Underskuddet i 2024 kommer av at posten Drift og vedlikehold i årsregnskapet er betraktelig høyere enn budsjettert. Borettslaget har hatt en større rehabilitering de siste årene. I de senere år har borettslaget gjort to låneopptak som ble besluttet i henholdsvis ekstraordinær generalforsamling 26.okt 2016 – sak «Større vedlikeholds og rehabiliteringsarbeider» og ekstraordinær generalforsamling 22. juni 2021 – sak «Låneopptak for større vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger». Disse arbeidene har pågått over flere regnskapsår og er ikke avsluttet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Oppsetting av boder, bygging av terrasse og annen påbygging er søknadspliktig til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad avholdes to ganger årlig.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 92791829

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 30 324 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Asfalterte internveier og parkeringsplasser. Videre er fellesområdene opparbeidet med gressplener, trær og diverse beplantning. Det er tilgang til en stor felles lekeplass og flere sittegrupper.

Det fremkommer ikke av vedtekter, husordensregler etc. at boligen har en eksklusiv bruksrett til hagedelen. Det må derfor antas at denne er tilhørende borettslaget. Selger opplyser dog om at de bruker denne i hovedsak selv grunnet utformingen.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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 Nordvik.

Radonmåling

Selger opplyser at det ble gjennomført radonmåling i boligen i 2024-2025, men opplyser ikke om hvilke verdier som ble målt.. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i blindvei i et idyllisk boligområde på Ellingsrud Vest i Oslo kommune - omsluttet av skog i sør og øst. Området er barnevennlig, uten gjennomgangstrafikk, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.

Eiendommen grenser til Østmarka med badevann, turstier, sykkelveier, lysløyper og skiløyper mot Mariholtet, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Ellingsrud idrettspark og friområde ligger idyllisk til på Ellingsrudflaten, og rommer mange fotballbaner, et ridesenter, tennisbaner og en flerbrukshall. Det er videre kort vei til lekeplasser, Furuset bad, lite alpinanlegg på Lindeberg, ishockey på

Furuset og treningssenter med mer. Verdensparken som ligger på Furuset, har benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Eiendommen har kort og trygg gangavstand Bakås barneskole og kort vei til Ellingsrud ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi og Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Furuset Senter, Ikea og Alna Senter, som alle ligger innenfor en radius på 7 min bilkjøring, et rikt og variert utvalg. Metro Senter og Triaden Storsenter ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, t-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Erling Michelsens vei som ligger ca. 150 m fra boligen. Nærmeste T-banestasjon er Furuset med ca. 10 min gange. 20 minutter reisetid til Jernbanetorget.

Med bil tar det ca. 6 min til Lørenskog, 10 min til Strømmen, 10 minutter til Lillestrøm, 10 minutter til Oslo S og 27 minutter til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av rekkehus på eiendommen datert 25.08.1982. Videre er det utstedt ferdigattest for fasadeendring (murt forblending rives og gjenoppbygges) datert 29.11.2018, samt ferdigattest for åpning av bærevegg datert 07.01.2021.

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.

Dagens planløsning er bygget speilvendt enn hva som framkommer i de siste godkjente byggetegningene. Videre er det påpekt avvik i planløsning i underetasjen. Det ene soverommet har innlemmet en opprinnelig innvendig bod i soverommet, ved å fjerne en lettvegg. Arealet er blitt åpnet opp, og innredet med klesskap. I 1. etasje er opprinnelig innvendig bod mellom trapp og kjøkken blitt åpnet opp og innlemmet i entré-/gangareal. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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 byggeområde for boliger. Området rundt er regulert til boliger, offentlig bygning, friområde, gang-/sykkelveg, kjøreveg mm.

Pågående byggesaker i borettslaget:
- Trygve Nilsens vei 24 - Oppføring av garasjer. Siste dok. 4.9.2025. Saksnr: 202207912
- Trygve Nilsens vei 22, 24, 26, 28 og 30 - erling Michelsens vei 17, 19 og 21 -

Utskifting av balkongrekkverk. Siste dok. 17.9.2025. Saksnr: 202509135
- Trygve Nilsen vei 30 E- Tilbygg. Siste dok. 2.9.2025. Saksnr: 202556671

Pågående byggesaker i området:
- Trygve Nilsens vei 43 - Utskifting av tak over terrasse. Saksnummer: 202555524. Siste dok. 16.07.2025
- Trygve Nilsens vei 49 - Oppføring av svømmebasseng og trapp. Saksnummer: 202460165. Siste dok. 06.12.2024
- Erling Michelsens vei 2 A - Utskifting av inngangsdører og vinduer. Saksnummer: 202317203. Siste dok. 18.12.2023

Pågående plansaker i området:
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 201914042. Saken gjelder Furusetveien 21. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202020090. Saken gjelder Harald Sohlbergs vei 7 og 9. Sakstype: Detaljregulering

Eiendommen ligger under marin grense.

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1980/20756-1/105 10.09.1980 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser
Kommentar: Vilkår i festekontrakt for Nordre Fjellstad Borettslag. Festeren (borettslaget) må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sorger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. Eiendommen er ikke lenger festet.

1980/26494-1/105 07.11.1980 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 110 BNR: 51
Kommentar: Gnr. 105, bnr. 51 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (5 meter bred) fra Trygve Nilsens vei over gnr. 110, bnr. 46.

1981/2975-1/105 30.01.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Tinglysingsgjenparten er arkivert med dokumentnummer 2875/1981 i panteboksarkivet.
Kommentar: Gnr. 105, bnr. 564 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (5 meter bred) fra Trygve Nilsens vei over gnr. 110, bnr. 46 og gnr. 110, bnr. 51.

1981/6442-1/105 09.03.1981 OBLIGASJON
Beløp: NOK 15 113 000
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
1981/13427-1/105 27.05.1981 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 18,335,000

1986/78614-2/105 02.12.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Kjøpekontrakt og skjøte for eiendommen mellom Oslo Kommune og borettslaget. Salget gjelder grunnen til Kant offentlig vei. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto fra (9.900,- for dag og kveld) kr. 6 900,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 098,- 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

- Selgers egenerklæring, datert 06.10.2025
- Tilstandsrapport, datert 06.09.2025
- Energiattest, datert29.09.2022
- Brev fra forretningsfører, datert 02.10.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 24.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, 03.10.2025
- Ferdigattester, datert 25.08.1982, 29.11.2018 og 07.01.2021
- Byggemeldte tegninger, datert 21.12.1981, 06.05.1981
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. oktober 2025

Ansvarlig megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

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.

Vedlegg

Trygve Nilsens vei 16A

Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. okt. 2025

Oppdragsnummer
65-0243/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trygve Nilsens vei 16A, 1061 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Haakon Simonsen Farstadvoll, Christine Fagerheim Hestnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. desember 2022

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: 92791829 og 2207304(egen boligforsikring i tillegg)
Forsikret i: Gjensidige forsikring og JBF som er egen boligforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: 2015-2016: utskifting av garasjeporter. 2016: byttet varmtvannsbereder 2016: piperehabilitering oppstart. 2018: borettslaget har byttet ut utvendig kledning, etterisolert, byttet vinduer og ytterdører /balkongdører og lagt ny drenering i følge tidligere eier. 2021-2022: rehabilitering av garasjer og montering av ladeinfrastruktur. Har ikke firmaenes navn. Kun informasjon fra tidligere eiere og salgsoppgaven fra da vi kjøpte i desember 2022.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro365 Oppgradering av sikringsskap. Ble lagt til ny kurs i forbindelse med installasjon av varmepumpe og bygget om hele innmaten av sikringsskapet da det var gammelt og ikke mulighet eller plass for ny kurs. 10.12.2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 10.12.2024 i forbindelse med oppgradering av sikringsskap.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble installert Ladeboks av typen chargestorm fra CTEK og den driftes av Anemo mobility AS. Levert av Enviro Elektro. 2021-2022.

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

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

Eventuell kommentar: Ventilasjonen ble renset i alle boliger mellom 14.-23. oktober 2024.

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

Eventuell kommentar: Ikke gjort arbeid, men bygget trapp mellom øvre og nedre gressplen. Trappen ble bygget selv sommeren 2025.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Fra ca. desember 2024 til 7 mars 2025. Ikke mottatt dokumentasjon, men går ut fra at styret i borettslaget besitter dette.

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: Observert noen få små groper i fugingen mellom noen av flisene på gulvet i dusjen. Vurdert til å være vanlig slitasje. Utbedret med fugemasse.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Observert lekkasje fra underside av IKEA armatur på kjøkkenvasken rett etter overtakelse. Rørlegger byttet kjøkkenarmatur, og notert som ok.

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

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

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

Beskriv: Varmluftsfunksjonen på kjøkkenovnen er i ustand.

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: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen. 2022

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? Tilstandsrapport 29.09.2022

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?
Ja

Beskriv: Nyplantet tuja-hekk er enda ikke tilstrekkelig tettgrodd til å tilfredsstille krav i byggteknisk forskrift (TEK17) vedrørende fallsikring: "Nivåforskjeller på over 0,5 meter mot hardt underlag (som asfalt, betong, steinheller etc.) skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller tilsvarende tiltak."

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?

Ja

Beskriv: Kjøper oppfordres til å avklare vedlikeholdsansvaret for muren som omkranser eiendommen med styret i borettslaget.

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: 65-0243/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Trygve Nilsens vei 16 A, 1061 OSLO

Trygve Nilsens vei 16 A, 1061 OSLO
Borettslag rekkehus (ende):
947 854 054 / 89

NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
301-110/46/0/0

Delbydel:
Ellingsrud
Bydel:
Alna

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	6. sep. 2024
Til stede	Selger/eier Christine Fagerheim Hestnes Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter og fuktindikasjoner.
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt. ?
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Innvendige dører	Avvik i lukkemekanisme og høy slitasje på enkelte dørblad.
TG 2	Gulv	Stedvis slitasje, knirk/svikt og bomlyd.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - wc	Alder og slitasje.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Bytte av kjøkkenarmatur.	Håndverker	Fremvist
2023	Montasje av markise over terrassen.	Håndverker	Fremvist
2024	Montasje av varmepumpe i stue og ett soverom.	Håndverker	Fremvist
2024	Oppgradering av sikringsskap.	Håndverker	Fremvist

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	1981 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje. Bolig Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag. Sidebygning Frittstående garasje i felles garasjerekke i enkel betong- og trekonstruksjon. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming via varmepumper. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Utebod Frittstående utebod i enkel trekonstruksjon.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	30324.7 m²
Hjemmelshaver	Nordre Fjeldstad Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Haakon Simonsen Farstadvoll og Christine Fagerheim Hestnes

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det observert vesentlige skjevheter i betongdekket?
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Ja. Fuktoverflateindikator er benyttet i kott under trappen og det er påvist indikasjoner på fukt.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om skjevheter og fuktindikasjoner.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Kott, WC, bad og ett soverom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale.
Eksakt alder på utføringen er ikke kjent.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Ja. Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
Under hulltakingen ble det registrert en diffusjonsperre bak kledningen. Dette begrenser utluftingen av fuktighet fra grunnmuren og øker risikoen for potensielle fuktskader i konstruksjonen.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG IU

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking

TG IU

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Gangbart gulv på deler av loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra luken kaldloft og utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takplater.
Undertak i treplater.
Taktekkingen er av ukjent alder.
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
Takkonstruksjonen og taktekkingen er ikke vurdert da bygningsdelen ligger under borettslagets ansvarsområde.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Trapper og fallsikring

Trapper — TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Det er observert høy slitasje på dører til WC og bad.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor og høy slitasje på enkelte dørblad.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Fliser i entré og WC.
Laminat for øvrig.

Vurdering
Det er observert noe bomlyd i flisene i entréen. Bomlyd er en indikasjon på at flisene ikke har tilstrekkelig feste til underlaget og kan sprekke ved høy belastning.
Det er observert noe stedvis slitasje på laminatgulv i underetasjen.
Det er observert noe svikt og knirk enkelte plasser.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet og malte plater, samt tapetserte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater.

Underetasje: Himlingshøyde i gang er målt til 2,38 meter.
1. etasje: Himlingshøyde i stue er målt til 2,34 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG 1

Pusset og malt elementpipe.
Feieluke er tilgjengelig i underetasjen.
Pipen er ikke tilkoblet ildsted.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre piper med nye innvendige pipeløp.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i WC.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i kott under trapp.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, WC og bad.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Fliser på vegg over benkeskapet.
Belysning under overskap. Ifølge eier er lysene defekt.
Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder.
Produsent: IKEA.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, ca. 18 m².
Dekket er belagt med terrassebord.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre dato.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Vanntett sjikt rundt rør gjennom gulvet, må minst være 25 mm over et tenkt vannspeil som ligger i nivå med gulvets høyeste punkt. I dette tilfellet er ikke kravene oppfylt.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Overflater har normal slitasje i forhold til alderen. Det er observert noen hakk i enkelte fliser.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Sanitær TG 2

Gulvstående klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet og entréen.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen og ett soverom.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Montert ny innmat i sikringsskapet i 2024.
Øvrige alder på ledningsnett er ikke kjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Legge opp ny kurs til varmepumpe og bygge om sikringsskap, datert 10.12.2024

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygninger

Garasje TG IU

Betongdekke på grunn.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon.
Automatisk leddport.
Elbillader er montert.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

Utebod TG IU

Utebod sidestilt til boligen.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje	51 m²			
1. etasje	52 m²	4 m²		18 m²
Sum	103 m²	4 m²		18 m²
Totalt bruksareal	107 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje	Bad, WC, kott, gang og tre soverom.		
1. etasje	Entré, stue og kjøkken.	Ekstern bod.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	51 m²		Bad, WC, gang og tre soverom.	
1. etasje	52 m²	4 m²	Entré, stue og kjøkken.	Ekstern bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		13 m²		
Sum		13 m²		
Totalt bruksareal	13 m²			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

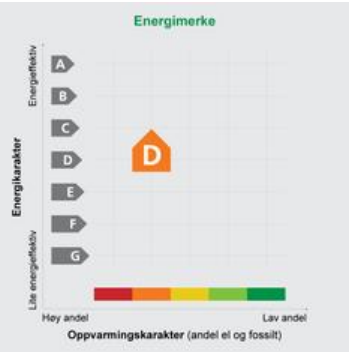
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Trygve Nilsens Vei 16 A
Postnr	1061
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	1059
Gnr.	110
Bnr.	46
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1441470
Dato	20.09.2022



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	1980	
BRA:	103,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trygve Nilsens Vei 16 A
Postnr/Sted: 1061 Oslo
Leilighetsnummer: 1059
Bolignr:
Dato: 20.09.2022 10:55:08
Energimerkenummer: A2022-1441470
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 110
Bnr: 46
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1980
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	99 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	52 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	103 m²
Totalt BRA	103 m²
Oppvarmet luftvolum	247 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,03 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	57,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,36 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.7.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	105,6
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	8,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	172,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19960 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	193,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16123 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	193,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19960 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15482 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4478 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19960 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,6 %

Informasjon fra forretningsfører

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0243/25 . Vår ref.: 0459-1-1059 Dato: 02.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	947854054
Andelseier:	Farstadvoll, Haakon Simonsen
Medeier:	Hestnes, Christine Fagerheim
Leilighetsnummer:	1059
Adresse:	Trygve Nilsens Vei 16 A, 1061 OSLO
Andelsnummer:	89
Gnr.	110
Bnr.	46

Borettsinnskudd: Kr. 174 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92791829.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Boligselskapets hjemmeside: www.nordrefjeldstad.no Rehabilitering/større vedlikehold: Borettslaget er i ferd med å avslutte (09.01.20) vedlikehold av vinduer/balkongdører, overflatebehandling, betongskader, vedlikehold av tak m.m. Borettslaget planlegger å oppgradere garasjer, samt å drene hus i 2022. Garasje følger leiligheten: Følger noen andeler. Vedtekter for garasjer og parkeringsplasser følger som en del av borettslagets vedtekter. Parkering følger leiligheten: Nei. Styret leier ut p-plasser etter annsienitet etter gjeldende satser. Bestilling av skilt til postkassene: www.skiltbutikken.posten.no Andre eventuelle merknader: Oppsetting av boder, bygging av terrasse og annen påbygging er søknadspliktig til styret. For øvrig henvises det til ytterligere informasjon på borettslagets hjemmeside. Leie av fellesrommet: Bestilling av fellesrommene gjøres på borettslagets hjemmeside. Borettslaget har utarbeidet egne leievilkår for leie av fellesrommene. Felleskostnadene ble redusert med 2,62% fra 01.07.25. Styret tar løpende vurderinger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208337882
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	72 953 005,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 7 992,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Parkering	200,00	
Felleskostnader	7 792,35	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	274,-
Fradragsberettigede kostnader:	32 998,-
Annen formue:	37 342,-
Gjeld:	682 846,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208337882
Restsaldo:	675 603,57
Kapitalkostnader:	3 741,16

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 675 603,57,-, 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 Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tommy Nilsen, e-post: nordrefjeldstad@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 459
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 22:00 og lukker 28. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/459

Det holdes også et fysisk møte 24. april kl. 20:00 , Ellingsrud kirke. Dragonstien 18, 1062 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Salg av redskapsbod for omgjøring til garasje
6. Oppføring av lekeplass
7. Oppgradering av internveier
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Driftsutvalg
12. Miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan leder møtet

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Christin Fiedler Ihlen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Kostnadsdiagram.pdf
3. Boligomsetning 2024.pdf
4. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Salg av redskapsbod for omgjøring til garasje

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å selge redskapsboden for omgjøring til garasje. Bakgrunnen for forslaget er å frigjøre en ekstra garasjeplass slik at flere beboere får tilgang til garasjeparkering. Per i dag er det 12 andeler som kun har uteparkering, og salget vil bidra til en mer rettferdig fordeling av parkeringsmuligheter i borettslaget.

For å ivareta behovet for oppbevaring av redskaper planlegger styret å oppføre en ny redskapsbod på et annet egnet sted på borettslagets fellesarealer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide nødvendige avtaler for salg av garasjen, samt undertegne alle dokumenter som kreves for gjennomføringen av salget. Garasjen må selges til en av de 12 andelseierne som ikke disponerer en garasje idag. Styret pålegges å sikre at inntektene fra salget fra garasjen dekker kostnadene for omgjøring av redskapsboden til garasje samt erstatning for funksjonen til eksisterende redskapsbod.

Sak 6

Oppføring av lekeplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppføring av lekeplass og felles sosialt område på kommunal tomt som borettslaget har fått disponere av kommunen.

Borettslaget har fått midler fra OBOS for miljøtiltak og styret ønsker å bruke dette på oppføring av lekeplass og felles sosialt område. Det vil brukes midler fra miljøkonto og andre omsøkte midler i tillegg til noe midler fra driftsbudsjettet.

Forslag til vedtak

Lekeplass med sosialt område oppføres på den kommunale tomten borettslaget har fått disponere av kommunen

Sak 7

Oppgradering av internveier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har mottatt et forslag fra beboer Torgeir Kristoffersen, som peker på at flere brukere av trappen fra TN28 og ned til uteparkering og internvei er lite fornøyd med dagens løsning, og at det ønskes en metalltrapp tilsvarende de andre i borettslaget.

Styret er positiv til forslaget og deler oppfatningen om at det er behov for forbedringer i deler av internveinettet. I stedet for å fatte et enkeltvedtak knyttet til én spesifikk trapp, mener styret det er hensiktsmessig å se tiltaket i sammenheng med en helhetlig plan for oppgradering av internveiene og tilhørende infrastruktur.

Styret foreslår derfor et generelt vedtak som gir nødvendig handlingsrom til å gjennomføre oppgraderinger som kan inkludere trapper, stier, dekker, belysning, fremkommelighet og vintervedlikehold – til beste for alle beboere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å planlegge og gjennomføre oppgraderinger av borettslagets internveier og tilhørende infrastruktur. For å øke fremkommelighet i alle årstider for våre ulike beboergrupper. Tiltakene skal gjennomføres uten ytterligere låneopptak.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000

Miljøutvalget foreslås satt til kr. 34.000.
Driftutvalget foreslås satt til kr. 34.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 230.000 / Miljøutvalget kr. 34.000 / Driftutvalget kr. 34.000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tommy Nilsen

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

- Anne Tømmervåg
- Ståle Bie

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Tomulevski Bjerregård
- Eva Thorkildsen
- Ingrid Pettersen Fossvoll
- John Roar Berger

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tommy Nilsen

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

- Harald Rist Aamoth

Sak 11

Driftsutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Alf Erik Olaussen
- Anne Tømmervåg
- Jarl Grønsveen
- Richard Larsen

Sak 12

Miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Anne Kristine Hansen
- Felix Muhirwa
- Margrete Gryvill
- Rene Wallach

Styrets årsrapport

I starten av styreperioden trakk et styremedlem seg som ikke var på valg. Styret vurderte at det var forsvarlig å fortsett med fire medlemmer og eventuelt styrke styret ved behov. I løpet av året er det avholdt 17 styremøter, inkludert møter knyttet til regnskap og budsjett. I tillegg har det vært fortløpende overtagelse- og øvrige møter med Selvaag. Drift av brannalarmanlegg og de ladeinfrastrukturen har i stort møtt forventningene, men det har vært noen uregelmessigheter som styret har måttet forfølge. Styret ser at det kan være krevende å holde oversikt og følge opp slike systemer hvor beboere skal melde feil direkte til selskap.

Verandaprosjektet er nå ferdig. Det ble funnet lekkasjer i membranen på samtlige rekker, men ved å få gjennomført dette nå unngikk vi fremtidige følgeskader. Det er benyttet moderne materialer som dobler isoleringseffekten i taket for E II leilighetene. Nå gjenstår maling av rekkverk. Disse vil bli malt i løpet av sommersesongen inneværende år. Det har i år vært gjennomført rutinemessig rens av ventilasjonsanlegget på alle enheter i borettslaget, og det er gjennomført rutinemessig radonmåling i vinter.

Styret har hatt fokus på å opprettholde en god og løpende dialog med beboerne, og de fleste innmeldte saker er blitt behandlet og lukket fortløpende. Det er også gjennomført en sosial samling for styret og utvalgsmedlemmer i fellesrommet, som et tiltak for å styrke samarbeidet og fellesskapet internt. I tillegg har styret arbeidet med gjennomgang og reforhandling av leverandøravtaler, og har blant annet inngått nye avtaler innen forsikring, ny fiberinfrastruktur til internett, og det er byttet abonnement på mobildata på både brannanlegg og ladesystemer, alt med mål om bedre tjenester og mer kostnadseffektive løsninger for borettslaget. Vi fikk også forhandlet ned boliglånsrenten vår i løpet av høsten.
Styret har søkt og fått midler fra Enova og Oslo kommune og gjennom disse sikret gratis energikartlegging av borettslaget. Det har også blitt gjennomført målinger av Radon i husene våre.

Driftsutvalget har gjennomført to møter i forkant av dugnadene for å planlegge oppgaver og nødvendige innkjøp. Ordningen med innleie av containere til dugnadene har blitt videreført, og oppleves som positivt mottatt blant beboerne. Vi har byttet molok-sekker i noen av søppelkassene, det har blitt gjort inspeksjoner av øvrige.
Det er også satt ut innsamlingsbokser for elektrisk og farlig avfall, noe som bidrar til trygg og forsvarlig håndtering. Høstdugnaden hadde godt oppmøte, og det ble gjennomført betydelig opprydding i fellesområdene. På dugnaden ble også de utendørs parkeringsplassene merket opp på nytt, og det er i vår gjennomført ny utlysning av utleieplassene for de kommende to årene. Samtlige plasser er nå leid ut.

Vinteren var kort, men preget av ekstremt snøfall over en kort periode, noe som førte til utfordringer for vår leverandør av snørydding. Til tross for krevende forhold, opplevde vi at beboerne stilte opp og hjalp hverandre der det trengtes. Styret vil evaluere leverandørforholdet og vurdere tiltak for å styrke beredskapen ved lignende hendelser i fremtiden.

Miljøutvalget har stått for bevertning på dugnadene. 1. søndag i advent ble det arrangert julegrantenning med kanefart sammen med Søndre Fjeldstad Borettslag. Et musikkorps kom og spilte julesanger, det ble servert pølser, gløgg, saft og pepperkaker. Nissen kom med en gave til barna, før vi avsluttet med kanefart i borettslaget.
Rett før påske ble det lagt ut en liten quiz i borettslaget med trekning av et påskeegg.
Vi har ansvar for utleie av fellesrommet , fra 1.juni 2024 og med bookinger ut mai 2025, har rommet vært utleid 30 ganger.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**291 377**	**2 576 163**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 817 870	-1 343 164
Tilbakeføring av avskrivning	15	71 755	71 755
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-31 875
Tillegg for nye langsiktige lån	18	74 296 444	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-57 083 466	-977 884
Innsk. øremerk. bankkto		-6 469	-3 618
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 460 394**	**-2 284 786**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 751 771**	**291 377**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 809 273	1 401 364
Kortsiktig gjeld	-57 502	-1 109 987
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 751 771**	**291 377**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 127 773	8 007 030	9 039 000	9 279 000
Ladeinntekter EL-bil		0	53 456	0	0
Andre inntekter	3	30 538	361 205	18 000 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 158 311**	**8 421 691**	**27 039 000**	**9 279 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 222	-45 261	-48 000	-48 000
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-237 000
Avskrivninger	15	-71 755	-71 755	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 688	-16 875	-14 000	-15 000
Andre honorarer		-112 000	-101 000	-108 000	-115 000
Forretningsførerhonorar		-150 270	-142 705	-151 200	-159 000
Konsulenthonorar	7	-81 769	-297 409	-100 000	-100 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-15 359 026	-3 181 577	-18 900 000	-808 000
Forsikringer		-576 637	-491 087	-540 000	-648 000
Kommunale avgifter	9	-1 708 270	-1 501 976	-1 694 200	-1 755 800
Energi/fyring		-85 985	-107 920	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 508	-537 326	-550 000	-572 000
Andre driftskostnader	10	-426 565	-433 168	-435 900	-692 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 442 895**	**-7 170 259**	**-22 914 300**	**-5 292 800**
DRIFTSRESULTAT		**-10 284 584**	**1 251 432**	**4 124 700**	**3 986 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 456	49 922	0	0
Finanskostnader	12	-3 562 742	-2 644 518	-3 200 800	-3 771 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 533 286**	**-2 594 596**	**-3 200 800**	**-3 771 000**
ÅRSRESULTAT		**-13 817 870**	**-1 343 164**	**923 900**	**215 200**
Overføringer:					
Udekket tap		-13 817 870	-1 343 164		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 080 000	43 080 000
Tomt		1 142 118	1 142 118
Andre varige driftsmidler	15	332 510	404 265
Miljøbankkonto, øremerket		200 940	170 817
SUM ANLEGGSMIDLER		**44 755 568**	**44 797 200**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		158 855	150 426
Andre kortsiktige fordringer	16	1 622 002	0
Driftskonto OBOS-banken		2 012 395	931 758
Sparekonto OBOS-banken		15 947	56 002
Sparekonto OBOS-banken II		74	263 178
SUM OMLØPSMIDLER		**3 809 273**	**1 401 364**
SUM EIENDELER		**48 564 841**	**46 198 564**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Udekket tap	17	-43 753 012	-29 935 142
SUM EGENKAPITAL		**-43 741 912**	**-29 924 042**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	73 735 094	56 522 116
Borettsinnskudd	19	18 323 900	18 323 900
Avsetning bomiljøtiltak	20	190 257	166 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		**92 249 251**	**75 012 619**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 542	773 263
Påløpte renter		21 960	270 362
Påløpte avdrag		0	66 362
SUM KORTSIKTIG GJELD		**57 502**	**1 109 987**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 564 841**	**46 198 564**
Pantstillelse	21	92 635 000	75 835 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Remy AndrÉ Skovlie Harald Aamoth Anne Kristine Hansen

Tommy Nilsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 855 157
Parkering	288 000
Eiendomsskatt	2 616
Leie tidl.år	500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 146 273**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-18 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 127 773**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil lading	21 938
Utleie	8 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 538**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 222
SUM PERSONALKOSTNADER	**-48 222**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 173, jf. noten om andre driftskostnader.
Bilag tilknyttet føring H2 viser omsider at bevertningen gjelder både styret og andre komiteer.
Andre komiteer har også fått dekket bevertning.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 688.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand-OBOS	-15 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 282
AFRY Norway AS	-38 050
SUM KONSULENTHONORAR	**-81 769**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag AS	-16 093 176
Selvaag AS- Kreditnota	1 622 002
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-14 471 174**
Drift/vedlikehold bygninger	-344 644
Drift/vedlikehold VVS	-23 753
Drift/vedlikehold elektro	-30 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-208 955
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 076
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 834
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 330
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-16 431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-15 359 026**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 624
Vann- og avløpsavgift	-1 034 759
Feieavgift	-26 928
Renovasjonsavgift	-643 959
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 708 270**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-113 717
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 788
Snørydding	-115 206
Gressklipping	-83 750
Andre fremmede tjenester	-3 379
Trykksaker	-3 448
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 173
Andre kontorkostnader	-1 731
Telefon, annet	-45 026
Porto	-200
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-12 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-426 565**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 968
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 488
SUM FINANSINNTEKTER	**29 456**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 562 597
Renter på leverandørgjeld	-145
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 562 742**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	43 080 000
SUM BYGNINGER	**43 080 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.110/bnr.46
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
REHABILITERING

Byggetekn.kons.honorar	452 489
Andre konsulent honorar	71 262
Hovedentreprenør I	15 106 893
Hovedentreprenør II	406 450
Oslo Kommune	44 232
Kostnadsføring prosjekt	-16 081 326

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kjøkkenmodul		
Tilgang 2021	66 459	
Avskrevet tidligere	-16 613	
Avskrevet i år	-6 645	
		43 201
Møbler		
Tilgang 2020	343 528	
Avskrevet tidligere	-103 059	
Avskrevet i år	-34 353	
		206 116
TV		
Tilgang 2021	30 289	
Avskrevet tidligere	-15 142	
Avskrevet i år	-6 057	
		9 090
Lekeapparat		
Tilgang 2013	206 038	
Avskrevet tidligere	-206 037	
		1
Avfallsanlegg		
Kostpris	234 498	
Avskrevet tidligere	-234 497	
		1
SOLSKJERMING		
Tilgang 2022	91 626	
Tilgang 2023	31 875	
Avskrevet tidligere	-24 700	
Avskrevet i år	-24 700	
		74 101
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**332 510**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-71 755**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Selvaag As- Kreditnota	1 622 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 622 002**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-57 500 000	
Nedbetalt tidligere	977 884	
Nedbetalt i år	56 522 116	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-74 296 444	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	561 350	
		-73 735 094
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-73 735 094**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-18 323 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-18 323 900**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-190 257
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-190 257**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

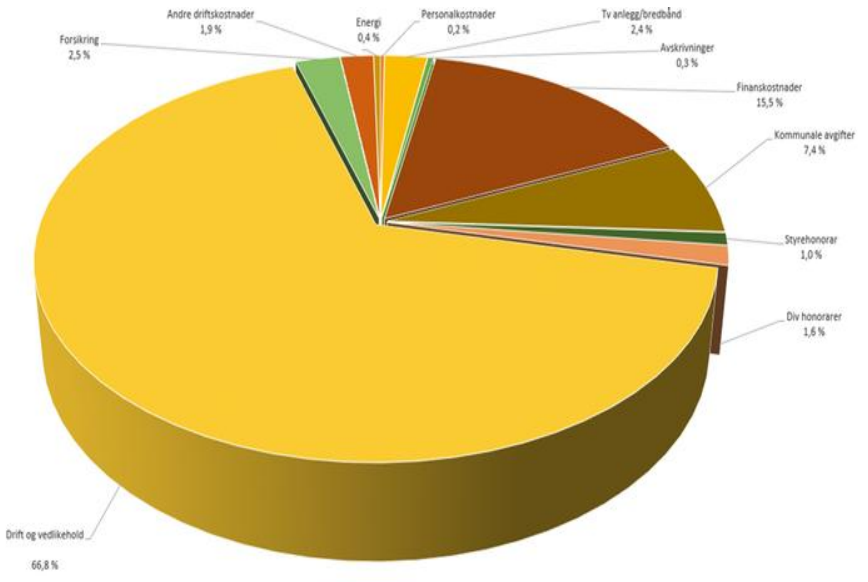
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 323 900
Pantelån	73 735 094
TOTALT	**92 058 994**

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

Bygninger	43 080 000
Tomt	1 142 118
TOTALT	**44 222 118**

Kostnadsdiagram



Boligomsetning 2024

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
2	5	Kr. 4.725.411
3	4	Kr. 6.010.637

Solgt	Totalpris	Antall soverom
18.11.2024	4 853 000	2
23.10.2024	5 080 000	3
18.10.2024	4 752 085	2
14.10.2024	4 438 000	2
19.08.2024	5 138 000	2
28.05.2024	6 020 330	3
30.04.2024	6 721 108	3
30.04.2024	6 221 108	3
15.03.2024	4 445 970	2

Til generalforsamlingen i Nordre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.25
Selskapsnummer: 459 **Selskapsnavn:** NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947854054
Møtet ble gjennomført som et fysisk møte etter krav fra mer enn 10 % av beboerne. Det fysiske møtet fant sted i Ellingsrud kirke 24.april 2025 fra kl 20 til 22. På selve møtet ble det av styret ikke gitt adgang til å stemme fysisk. Styret hadde besluttet digital avstemning. Den ble åpnet 24.april kl 20.00 og den ble endret flere ganger og siste gang 28. april kl 13.05 og ble avsluttet 2. mai kl 13.00. De som ikke kunne stemme digitalt kunne bruke den fysiske stemmeseddelen som lå i årsmøte innkallingen. Den inneholdt ikke de alternative forslag til vedtak men kunne legges til skriftlig hvis man var på årsmøtet.
Antall stemmeberettigede som deltok: 88
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:
Zaffer Khan leder møtet
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Eva Christin Fiedler Ihlen og Per Jæger er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Transaksjon 09222115557546222164 Signert ECFI, ZK, PJ

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Salg av redskapsbod for omgjøring til garasje

Styret foreslår å selge redskapsboden for omgjøring til garasje. Bakgrunnen for forslaget er å frigjøre en ekstra garasjeplass slik at flere beboere får tilgang til garasjeparkering. Per i dag er det 12 andeler som kun har uteparkering, og salget vil bidra til en mer rettferdig fordeling av parkeringsmuligheter i borettslaget.

For å ivareta behovet for oppbevaring av redskaper planlegger styret å oppføre en ny redskapsbod på et annet egnet sted på borettslagets fellesarealer.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **61**
Antall stemmer mot saken: **15**
Antall blanke stemmer: **12**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide nødvendige avtaler for salg av garasjen, samt undertegne alle dokumenter som kreves for gjennomføringen av salget. Garasjen må selges til en av de 12 andelseierne som ikke disponerer en garasje idag. Styret pålegges å sikre at inntektene fra salget fra garasjen dekker kostnadene for omgjøring av redskapsboden til garasje samt erstatning for funksjonen til eksisterende redskapsbod.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret skal utarbeide forslag til kriterier for salg av verktøybod samt hvordan den skal fordeles

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **44**
Antall stemmer for vedtak 2: **29**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppføring av lekeplass

Oppføring av lekeplass og felles sosialt område på kommunal tomt som borettslaget har fått disponere av kommunen.

Borettslaget har fått midler fra OBOS for miljøtiltak og styret ønsker å bruke dette på oppføring av lekeplass og felles sosialt område. Det vil brukes midler fra miljøkonto og andre omsøkte midler i tillegg til noe midler fra driftsbudsjettet.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **76**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Lekeplass med sosialt område oppføres på den kommunale tomten borettslaget har fått disponere av kommunen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Det skal kun brukes tildelte midler til oppføring av lekeplass

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **46**
Antall stemmer for vedtak 2: **31**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppgradering av internveier

Styrets innstilling
Styret har mottatt et forslag fra beboer Torgeir Kristoffersen, som peker på at flere brukere av trappen fra TN28 og ned til uteparkering og internvei er lite fornøyd med dagens løsning, og at det ønskes en metalltrapp tilsvarende de andre i borettslaget.

Styret er positiv til forslaget og deler oppfatningen om at det er behov for forbedringer i deler av internveinettet. I stedet for å fatte et enkeltvedtak knyttet til én spesifikk trapp, mener styret det er hensiktsmessig å se tiltaket i sammenheng med en helhetlig plan for oppgradering av internveiene og tilhørende infrastruktur.

Styret foreslår derfor et generelt vedtak som gir nødvendig handlingsrom til å gjennomføre oppgraderinger som kan inkludere trapper, stier, dekker, belysning, fremkommelighet og vintervedlikehold – til beste for alle beboere.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Transaksjon 09222115557546222164 Signert ECFI, ZK, PJ

Antall stemmer for saken: **69**
Antall stemmer mot saken: **9**
Antall blanke stemmer: **10**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å planlegge og gjennomføre oppgraderinger av borettslagets internveier og tilhørende infrastruktur. For å øke fremkommelighet i alle årstider for våre ulike beboergrupper. Tiltakene skal gjennomføres uten ytterligere låneopptak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Tiltakene skal gjøres uten ekstra låneopptak eller økning i felleskostnader

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **39**
Antall stemmer for vedtak 2: **34**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000

Miljøutvalget foreslås satt til kr. 34.000.
Driftutvalget foreslås satt til kr. 34.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 230.000 / Miljøutvalget kr. 34.000 / Driftutvalget kr. 34.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tommy Nilsen (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Nilsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ståle Bie (68 stemmer)
Anne Tømmervåg (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ståle Bie
Anne Tømmervåg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
John Roar Berger (65 stemmer)
Anita Tomulevski Bjerregård (67 stemmer)
Ingrid Pettersen Fossvoll (67 stemmer)
Eva Thorkildsen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Roar Berger
Anita Tomulevski Bjerregård
Ingrid Pettersen Fossvoll
Eva Thorkildsen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Tommy Nilsen (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Nilsen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Harald Rist Aamoth (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Rist Aamoth

11. Driftsutvalg

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jarl Grønsveen (68 stemmer)
Richard Larsen (69 stemmer)
Alf Erik Olaussen (67 stemmer)
Anne Tømmervåg (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jarl Grønsveen
Richard Larsen

Transaksjon 09222115557546222164 Signert ECFI, ZK, PJ

Alf Erik Olaussen
Anne Tømmervåg

12. Miljøutvalg

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Margrete Gryvill (68 stemmer)
Anne Kristine Hansen (70 stemmer)
Felix Muhirwa (68 stemmer)
Rene Wallach (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Margrete Gryvill
Anne Kristine Hansen
Felix Muhirwa
Rene Wallach

Transaksjon 09222115557546222164 Signert ECFI, ZK, PJ

Husordensregler for Nordre Fjeldstad B/L.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.84, 23.4.85, 11.05.93, 06.05.04, 02.05.07, 06.05.2014, 25.04.2016, 9.5.2017.

1. Formål

Nordre Fjeldstad Borettslag er et andelslag med 111 rekkehusleiligheter hvor borettshaverne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og derved skape størst mulig trivsel i bomiljøet. Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker innen borettslaget som helhet bevares. Husordensreglene er en del av kontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettshaver.

2. Ro i husene

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. I tiden fra 23.00 til kl. 06.00 skal det være ro i husene. Støyende aktiviteter som for eksempel oppussingsarbeid og høy musikk er ikke tillatt etter kl. 21.00. Et uttrykk for god boligkultur er at en varsler naboene hvis en skal ha en anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig. Alle beboerne må huske at vi bor nært innpå hverandre og at vi må vise hensyn til hverandre.

3. Dyrehold

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

- Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område, dette gjelder uansett dressur og kontroll over hund. Katter skal aldri slippes løs innenfor borettslagets område, dette gjelder også innenfor egen hageparsell. Løskatter vil oppfattes som villkatter og bli håndtert som sådan av borettslaget. NB! Dyrene skal være merket.

- Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang (1. April – 20. August).

- Hunde- og katteeiere i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Borettslagets hunde- og katteiere skal straks fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener og lignende.

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

4. Søppel

Det finnes to søppelanlegg i borettslaget. De er plassert ved garasjeanlegg 1 og 4 og det er kun husholdningsavfall og papir (egen container) som skal legges i disse.
INGEN TING ANNET – OG IKKE NOE MÅ PLASSERES UTENFOR SØPPELKASSENE!
Er søppelkassene i garasjeanlegg 1 (Trygve Nilsens vei) fulle – gå til søppelanlegget ved garasjeanlegg 4 (Erling Michelsens vei).

5. Bruk av leilighetene

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten ifølge leiekontrakten. Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall eller på en måte som kan føre til skade på felles avløp. Beboerne plikter å kjenne til plassering og bruk av leilighetens hovedkran. Beboerne plikter dessuten å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler. Brannslangen skal være koblet til vannuttak og ikke flyttes på. Brannslangen skal ikke brukes til hagevanning mv. og bør kontrolleres med jevne mellomrom.

Beboer er ansvarlig for at hovedkran for utekran avstenges før vinteren setter inn. I hver leilighet er det installert 2 røykvarslere som er borettslaget eiendom. Vedlikeholdsansvaret for at de er funksjonelle til enhver tid påhviler den enkelte beboere/andelseiere.

I de leiligheter hvor det er særskilte rømningsveier ved f.eks. brann, må disse ikke blokkeres. Dette gjelder spesielt leiligheter type E2, 4 roms med balkonger, hvor det er rømningsvei via åpne boder på balkongene.

Beboer må passe på at beplantningen i balkongkasser ikke består av trær og busker, men blomster og grønne planter som veier minst mulig. Kassene bør sjekkes jevnlig for å unngå skade på bygningen.

Det må heller ikke brukes høytrykkspyling av terrassene i denne type leiligheter da den kan ødelegge membran under terrassen og derigjennom forårsake lekkasje ned til underliggende leilighet.

6. Fellesarealer

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

- De øvrige deler av tomten er disponibelt fellesareal.

- Fellesarealene må vedlikeholdes av beboerne ved felles dugnad, fastsatt av styret. Felling av trær er ikke tillatt uten samtykke fra styret.

- I fellesskap må vi holde gangveiene rene, måke snø i stikkveier og trapper, samt sandstrø om vinteren.

7. Trafikkavvikling

Bilkjøring og tohjuls motorkjøretøy på de interne veiene skal begrenses til det helt nødvendige, og da med en hastighet som tilsvarer gangfart. Det er trange veier i borettslaget og i noen grad uoversiktlige, så tenk derfor hele tiden på at det kan komme et barn springende ut i veien.

Parkering skal bare skje på tilviste plasser og i garasjer – ikke inne på området. Beboerne plikter å opplyse besøkende om disse bestemmelsene. La ikke bilen bli stående med motoren i gang ved garasjene og bruk parkeringslys ved kjøring inn og ut av garasjer der beboere har vinduer ut mot garasjeportene. Gjelder ved garasjeanlegg 2 og 3.

Kjøring inne i borettslaget om natten må i størst mulig grad unngås.

Taxi skal bestilles til en av snuplassene (Trygve Nilsens vei/Erling Michelsens vei). Dette gjelder selvsagt ikke de som har vansker for å bevege seg, eller om man har svært mye å bære. Det gjelder de samme reglene

når man kommer hjem med taxi.

Husk at gangveier er også adkomstvei for brann og syketransport.

8. Framleie

Framleie av leilighet og eventuelt enkeltrom må godkjennes av styret som behandler saken i henhold til lover og regler.

9. Forandringer, påbygg

Større bygningsmessige forandringer i leiligheten kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret søker kommunen om godkjennelse. Ved påbygg påligger det beboer å sørge for utarbeidelse av all nødvendig dokumentasjon, søknader, tegninger, nabovarsel etc. i to eksemplarer. Styret kontrollerer at søknad og tegninger er i overensstemmelse med vedtatte normer for påbygg, godkjent av generalforsamling. Søknad om påbygg må godkjennes og signeres av styret. Styret søker deretter om tillatelse. Søknaden sendes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for endelig godkjennelse. Søker kan ta kontakt med styret for bistand og råd vedrørende hva som er nødvendig dokumentasjon til søknad.

Det vises til egne regler som gjelder for utbygging/påbygging i Nordre Fjeldstad Borettslag.

11. Forbud mot bruk av fyrverkeri på borettslagets område

Det er forbudt med all bruk av fyrverkeri, innenfor borettslagets område.

12. Regler for garasjer og biloppstillingsplasser

A. Organisering

Borettslagets garasjer er fordelt på 4 separate garasjeanlegg som alle ligger på borettslagets grunn. I tillegg er det etablert 15 parkeringsplasser. Alle andeler har enten en parkeringsplass eller en garasje som følger leiligheten.

Det er borettslagets styre som leder driften av garasjene i henhold til vedtektene.
Garasjene er fullverdiforsikret i borettslagets felles husforsikring.

B. Drift og vedlikehold

Hver leietaker i borettslaget, betaler en egen avgift for garasjen/parkeringsplassen. Avgiften fastsettes av styret.

Alle utgifter dekkes over borettslagets budsjett.

Hver enkelt garasjeeier/oppstillingsplass har følgende særlige ansvar:
a) Ombygninger/påbygninger eller andre bygningsmessige forandringer er ikke tillatt.
b) Omgjøring/utvidelse av faste elektriske installasjoner er ikke tillatt uten godkjennelse av Styret.
c) Bensinvarmeapparat kan ikke benyttes i garasjene.
d) Oppbevaring av brennbare væsker etc. er forbudt.
e) Kun alminnelig vedlikehold av eget kjøretøy kan tillates utført i garasjeanlegg. Større arbeider/reparasjoner tillates ikke utført i eller utenfor garasjeanlegg eller på oppstillingsplasser.
f) Kjøretøy plassert på oppstillingsplasser skal være sikret/avlåst slik at det ikke medfører fare for barn. Kjøretøy som generelt står lagret og forfaller på oppstillingsplasser, fjernes fra borettslagets område for andelseiers regning.
g) Garasjeporter skal til enhver tid være låst.
h) *Parkeringsplassen eies av Nordre Fjeldstad Borettslag. Ved henvendelse til styret, kan andelseiere søke om leie av p-plass etter ventelisteprinsippet. Leieavtale inngås mellom borettslaget og den enkelte leietaker.*

Ved salg av leilighet eller framleie, opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget. Plassen skal sies opp skriftlig til styret med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. i etterfølgende måned.

i) El-biler kan ikke lades i garasje/biloppstillingsplass, men kun på henvist plass i henhold til egen avtale.

C. Overdragelse /eierforhold

Til hver leilighet i borettslaget hører en fast biloppstillingsplass eller garasje.

Garasjene og biloppstillingsplassene følger leiligheten ved salg.

D. Brudd på reglene

Eventuelle brudd på reglene blir å betrakte som brudd på husordensreglene og blir behandlet av borettslagets styre.

13. Endringer i husordensreglene

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig. Meldinger fra styret i form av oppslag eller rundskriv vedrørende husordensreglene (endringer eller tilføyelser) gjelder fram til første general-forsamling. Permanente endringer behandles og vedtas som bestemt for vedtektsendringer.

9.5.2017

Vedtekter

for Nordre Fjeldstad Borettslag org nr 947854054

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra og med hovedstoppekran inkl. utekran, sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt medlemmer til Miljø- og garasjeutvalg.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

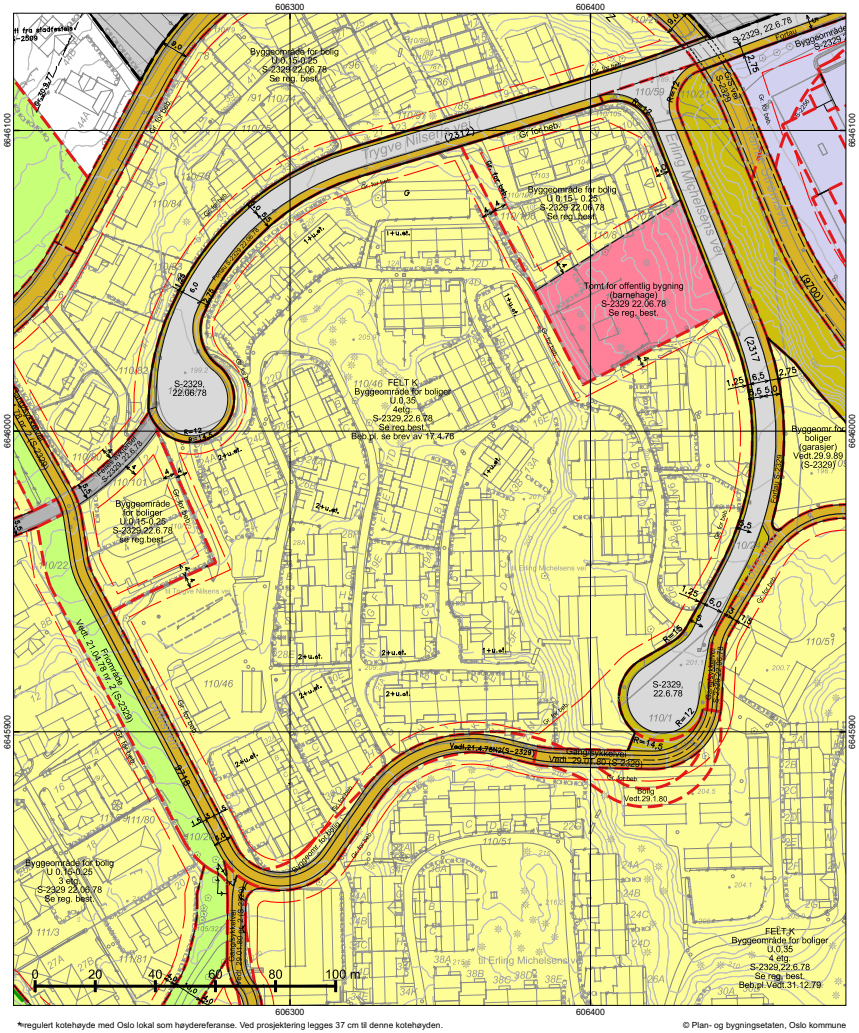
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Informasjon fra kommunen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148125/ 86520167
Deres ref.:
Adresse: Trygve Nilsens vei 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 110/46

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 2010 - Veg
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Markagrense



Oslo

Dato: 02.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148125/86520167
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

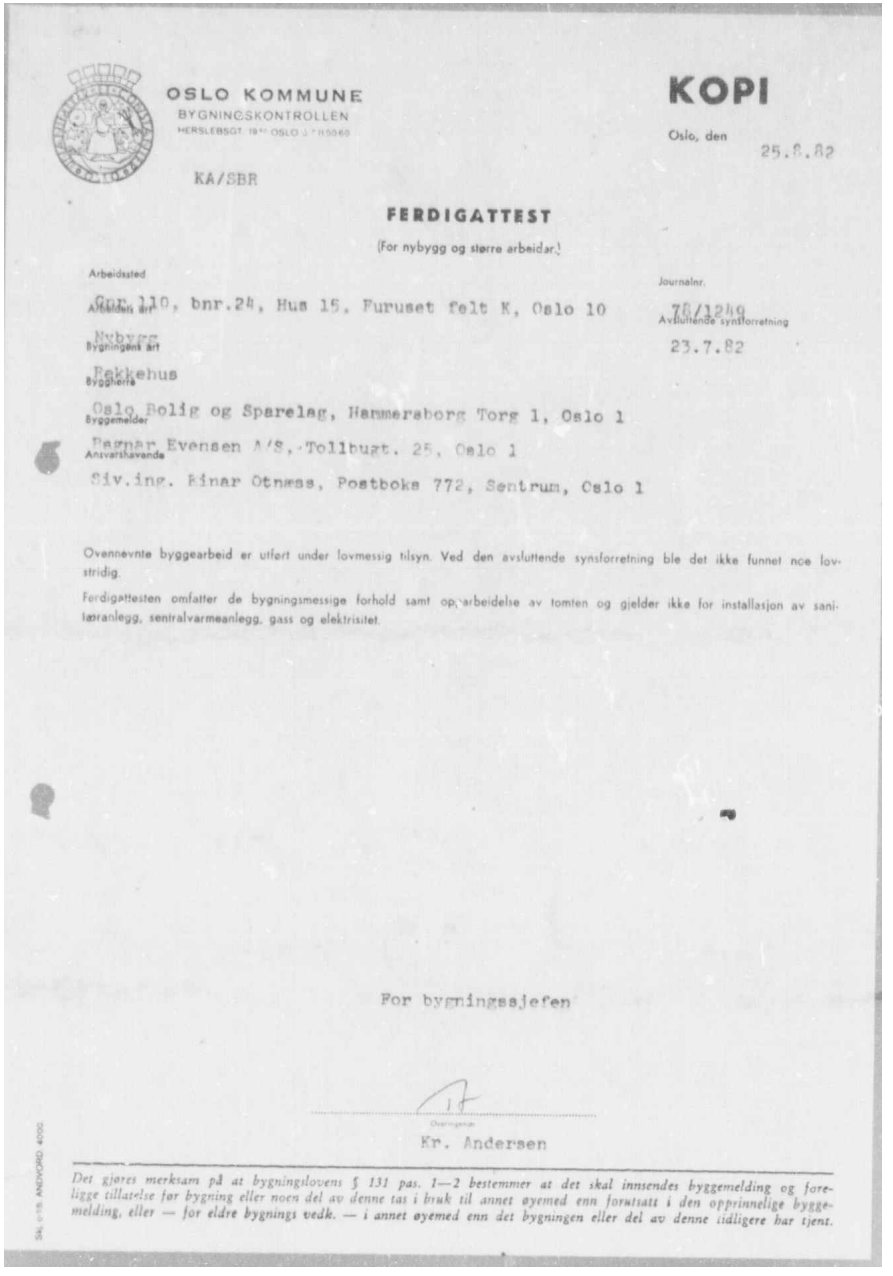
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[illegible] OSLO 3 [illegible]

KOPI

Oslo, den 25.8.82

KA/SBR

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 110, bnr.24, Hus 15, Furuset felt K, Oslo 10

Journalnr.: 76/1249

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 23.7.82

Bygningens art: Rekkehus

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1

Byggemelder: Dagnar Evensen A/S, Tollbugt. 25, Oslo 1

Ansvarshavende: Siv.ing. Einar Otnæss, Postboks 772, Sentrum, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

SKL 0175 ANDVORD 4005

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Dato: 29.11.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201709684-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRYGVE NILSENS VEI 16 A - E	Eiendom:	110/46/0/0
Tiltakshaver:	NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vallegata 15B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Trygve Nilsens vei 16 A - E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader/utskifting av vinduer og bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, mottatt 23.11.2018 og tilleggsdokumentasjon den 26.11.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709684			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A3000	07.04.2017	1/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Dokumentasjon ligger i sak 201709681, seriesak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.11.2018 av:

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Christian Gran - for fungerende enhetsleder Alexander Hexeberg Dahl

Kopi til:
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG, c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,
espen.myrbakken@tibnor.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ATP ARKITEKTER AS
Fred. Olsens gate 3B
0152 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202015546 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Airin Manuli	Dato: 07.01.2021

Adresse: TRYGVE NILSENS VEI 16
Tiltakshaver: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus
Eiendom: 110/46
Søker: ATP ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Trygve Nilsens vei 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning av bærevegg, mottatt 11.12.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Airin Axelsen Manuli - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

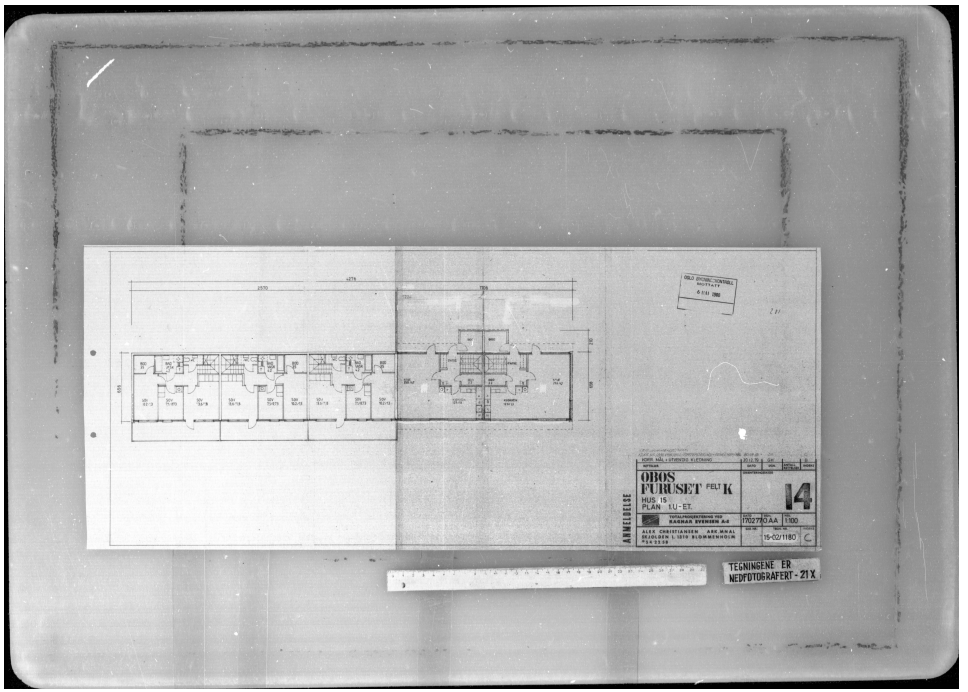
Kopi til: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

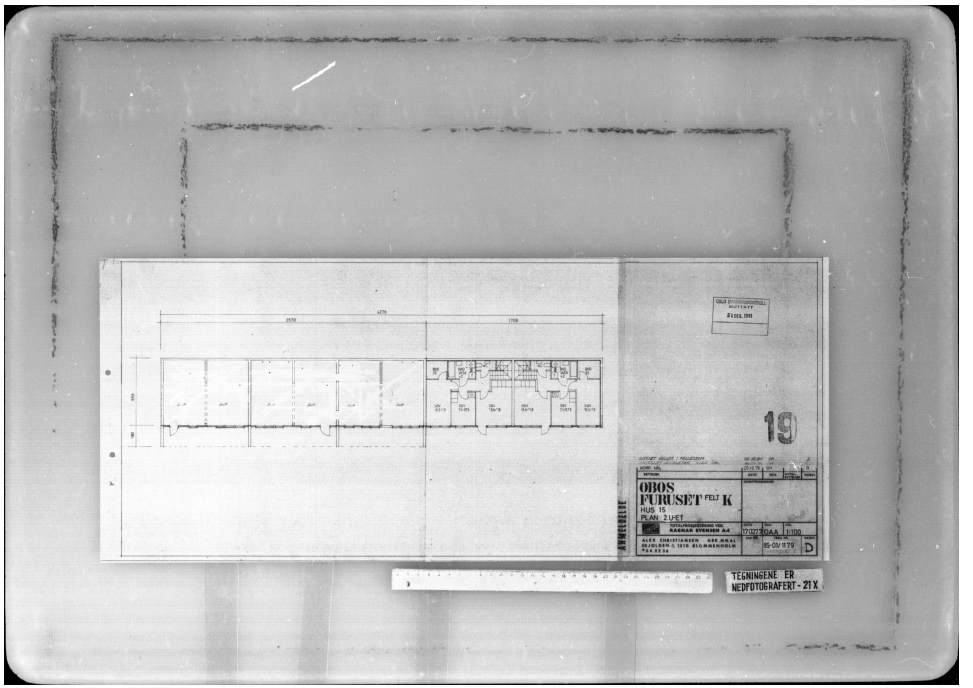
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


OBOS
FURUSET FELT K
HUS 15
PLAN 1U-ET.
14
17027710AA
1:100
15-02/1180
C
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


OBOS
FURUSET FELT K
HUS 15
PLAN 2.U-ET
19
17027710AA
1:100
15-01/1179
D
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. OSLO FURUSET
V/JULIE KLEPPE
POSTBOKS 132 FURUSET
1001 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 325220032
Vår referanse: 2749423/17698428
Bestilling: C3 2022-02-03 (3) 25

Dato
03.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20756	105	10.9.1980	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	110	46	0	0

[V] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT
10. SEP 80 20756
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Nordre Fjeldstad Borettslag (OBOS)
~~en del av~~ eiendommen gnr. 110 bnr. 46,47,48,49 og 50
~~Denne har fått~~
~~og~~ som Midlertidig forretning er ca. 30.700 m² stor. ~~Målebrev, dateert~~ , tinglyst 17.6.1980 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1.3. 1981 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. /foreløpig 30.700.- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 25.- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse Endelig festeavgift samt utgifter til veier fastsettes av formannsskapet.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 30/6 1981 .

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m.v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av
boligblokker

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

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

§ 6.
Trær, hage m.v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

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

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

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

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

§ 17.
Ikrafttreden.

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

§ 18.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 4/9 - 80

Som fester:
Nordre Fjeldstad Borettslag:
Ulf Holm Anne Haldorsen

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligdirektøren

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

500 241/1078 ANDVORD

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

STATENS KARTVERK

Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. OSLO FURUSET
V/JULIE KLEPPE
POSTBOKS 132 FURUSET
1001 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 325220032
Vår referanse: 2749425/17698438
Bestilling: C3 2022-02-03 (3) 26

Dato
03.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2975	105	30.1.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	110	46	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Eiendomskontoret, R.A.4, Oslo 1.

DAGBOKFØRT
2975
30. JAN. 81 02875

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 105 BNR. 564, GNR. 110 BNR. 46 OG GNR. 110 BNR. 51.

ATKOMSTVEI

Gnr. 105 bnr. 564
skal ha brukerett til kjørbar atkomstvei (5 meter bred)
fra Trygve Nilsens vei
over gnr. 110 bnr. 46 og gnr. 110 bnr. 51
som vist på kartkopien på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 110 bnr. 46 og gnr. 110 bnr. 51
og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 12. januar 1981.

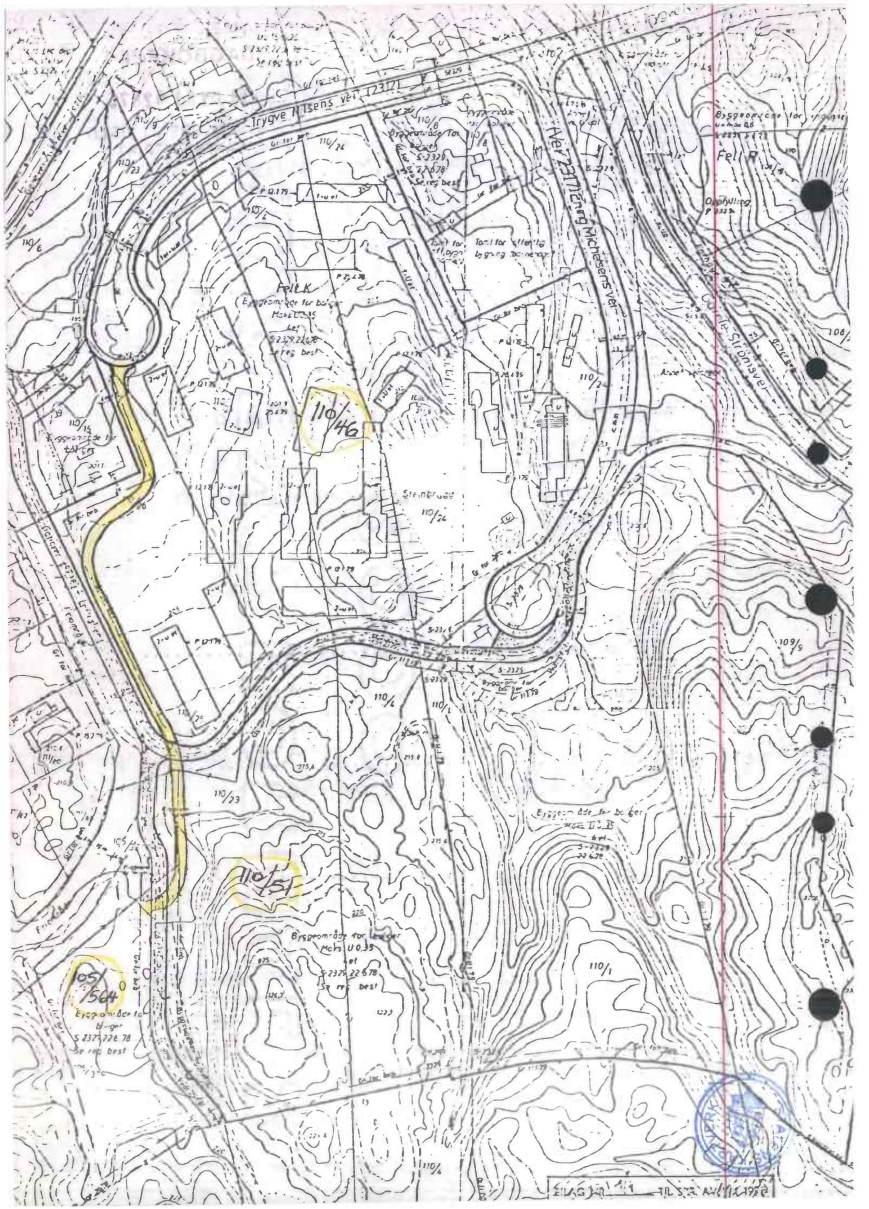
Fester av gnr. 110 bnr. 46: Arne Halderen
Nordre Fjeldstad Borettslag

Fester av gnr. 110 bnr. 51: Arne Halderen
Søndre Fjeldstad Borettslag

På vegne av Oslo kommune som hjemmelshaver som, eller jeg i et erklæringen/kontrakten tinglyses.
Oslo, den 22/1-1981
Bygningsdirektøren
Einar Bjørnstad

Avskriftens riktighet bekreftes AK

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK



Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. OSLO FURUSET
V/JULIE KLEPPE
POSTBOKS 132 FURUSET
1001 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 325220032
Vår referanse: 2749424/17698433
Bestilling: C3 2022-02-03 (3) 27

Dato
03.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26494	105	7.11.1980	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	110	46	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postbox 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Feiberg

Boligetaten. Akersgt. 55. Oslo 1.

DAGBOKFØRT
07. NOV 80 26494
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 110 BNR. 46 OG GNR. 110 BNR. 51.

ATKOMSTVEI

Gnr. 110 bnr. 51
skal ha brukerett til kjørbar atkomstvei (5 meter bred)
fra Trygve Nilsens vei
over gnr. 110 bnr. 46
som vist på kartkopien på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 110 bnr. 46 og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 4/9 -80

NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Fester av
gnr. 110 bnr.46:
~~HJEMMELSHAVER~~ Ulf Holm Anne Haldorsen

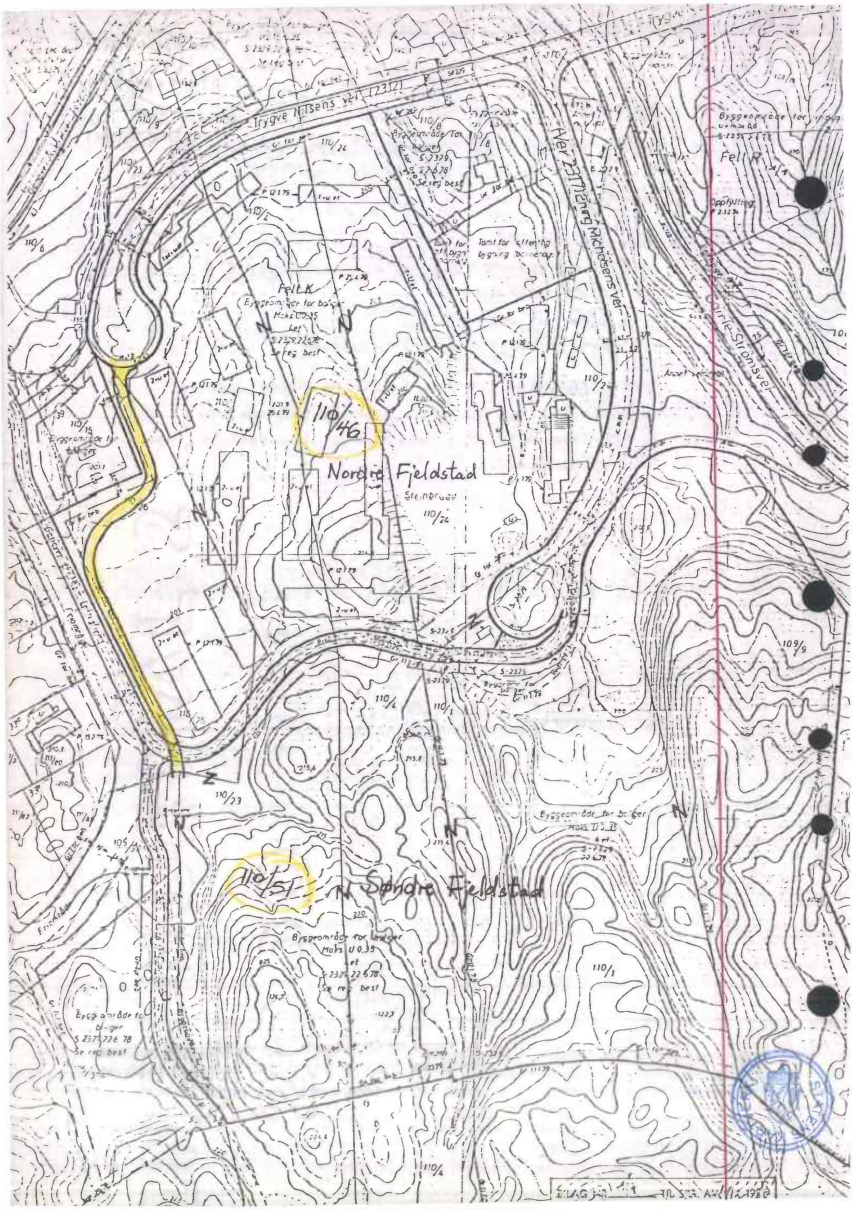
Ulf Holm Anne Haldorsen

Avskriftens riktighet bekreftes

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/~~kontrakten~~ tinglyses.

Oslo, den 13/9 - 1980
Boligdirektøren



Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. OSLO FURUSET
V/JULIE KLEPPE
POSTBOKS 132 FURUSET
1001 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 325220032
Vår referanse: 2749426/17698443
Bestilling: C3 2022-02-03 (3) 28

Dato
03.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
78614	105	2.12.1986	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	110	46	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

02.DEC.86 078614

BYSKRIVEREN I OSLO

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 110
bnr. 46
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 053 564,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

STATENS KARTVERK

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 22. desember 1985

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Trygve Ingebregtsen /s/ Per Jæger /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 22. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

STATENS KARTVERK

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Trygve Nilsens vei 16A

Nabolaget Ellingsrud vest - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	**12 min** 1 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	**16 min** 1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	**16 min** 1.4 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	**20 min** 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	**10 min** 4.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**12 min** 6.3 km

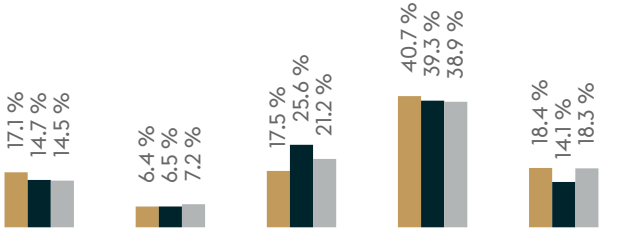
Offentlig transport

Edvard Munchs vei Linje 2N	**7 min** 0.6 km
Ellingsrudåsen Linje 2	**12 min** 0.9 km
Høybråten stasjon Linje L1	**5 min** 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 11.8 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

Barnehager

Frydenlund barnehage (1-5 år) 54 barn	**9 min** 0.7 km
Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	**12 min** 1.1 km
Jeriko private friluftsbarneha... 14 barn	**14 min** 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Bakås skole	7 min
Frydenlund	10 min
Mudo Furuset	13 min
Fresh Fitness Lindeberg	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

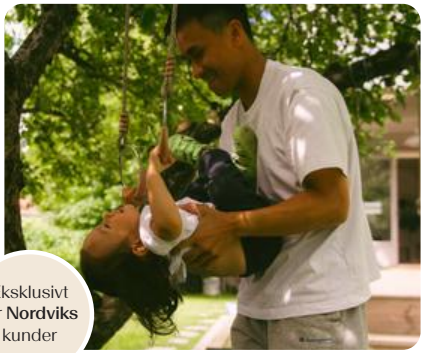
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0243/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trygve Nilsens vei 16A 1061 OSLO

Betegnelse: Gnr 110, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no