NORDVIK

Nesåsveien 17

3 soverom | 132 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nesåsveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Egenerklæringsskjema
36	Tilstandsrapport
54	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.12.2025









Nøkkelinformasjon

Stor, innholdsrik 4-roms endeleilighet i terrasseblokk! Sydvestvendt balkong på 12 m² - Garasje m/lader - Heis - 2 bad!

Prisantydning	**6 350 000,-**
Omkostninger	**9 593,-**
Totalpris	**6 359 593,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 094,-**
BRA-i	**132 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Nesåsveien 17, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
Dette er en romslig og innholdsrik endeleilighet med idyllisk beliggenhet. Boligen rommer tre gode soverom, stor stue med åpen kjøkkenløsning, to flislagte bad samt rikelig med bodplass. Bilen parkeres enkelt i garasjen, hvor det er montert lader.

Beliggenheten er barnevennlig og naturnær, med lysløype rett utenfor døren og umiddelbar nærhet til barnehage og bussholdeplass.

Høydepunkter:
Stor 4-roms endeleilighet i terrasseblokk
Disponerer garasjeplass med lader
Sydvestvendt balkong på 12 m²
Tre gode soverom og to bad
Stor stue med flere soner
To eksterne boder
Heis i bygget
Umiddelbar nærhet til busstopp
Egen garasjeplass med elbillader

Planløsning

-2. Etasje
BRA-i: 132 kvm
Total BRA: 134 kvm

Nesåsveien 17, 1475 FINSTADJORDET
2. Underetasje










































SAMSUNG
Heatpump




70
57


17


Zaptec

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0217/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nesåsveien 17, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 88, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 57 i Nesbrynet Borettslag, org.nr. 877516652

Selger
Laila Fure Blikstad

Kjøpesum og omkostninger
6 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 593,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 893,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 359 593,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 368 893,- (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.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
-2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
-2. etasje:
BRA-i: 132 kvm. To bad, entré, bod, tre soverom, spisestue, stue og kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 12 kvm.

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

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. underetasje BRA-i 132 m²: To bad, entré, bod, tre soverom, spisestue, stue og kjøkken.

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass med elbillader
- To eksterne boder på hhv. 4 m² og 2 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i praktisk garderobe med speilfronter. Heisen i bygget tar deg enkelt fra garasjen og til leilighetsplan.

Stue:
Leiligheten har en stor og lys stue, med mange innredningsmuligheter. Rommet har store vindusflater

som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det god plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I tillegg er det utgang til en sydvestvendt balkong. Uteplassen måler 12 m², og har god plass til utemøbler og grill. Uteplassen er vendt ut mot et fint skogsområde, med videre utsikt ut mot nærområdet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og byr på rikelig med benk- og skapplass! Innredningen har skap med profilerte fronter, samt en laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Videre er stekeovn og platetopp integrert i innredningen. Det er opplegg for oppvaskmaskin, belysning under overskapene og fliser på veggene over benkeskapene. Det er montert komfyrvakt over koketoppen. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2019, fra IKEA.

Bad nr. 1, inngang fra entré:
Leiligheten har to bad. Hovedbadet har inngang fra entréen, og har flislagte overflater. Badet er fra byggeåret, men baderomsgulvet er modernisert med flis på flis i 2021. Rommet er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, gulvstående klosett og servant. Under servanten er det benkeskap med glatte fronter. I tillegg er det rikelig med oppbevaringsplass i overskap med speilfronter.

Bad nr. 2, inngang fra soverom:
Dette baderommet har inngang fra det ene soverommet. Også dette badet er fra byggeåret, men ble modernisert med flis på flis på baderomsgulvet i 2021. Badet har dusj i badekar, gulvstående klosett og servant. Det er lagringsplass i benkeskap med glatte fronter samt i overskap med speilfronter.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det inngang til bad. 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.

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg i bod. Parkett og laminat for øvrige.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Malte betongoverflater i bod. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,4 meter.

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

Parkering
Det følger en garasjeplass med hver andel (samme nummer som andelen). Zaptec Go ladeboks montert ved parkeringsplassen. Laderen er koblet til privat strømmåler for leiligheten og betales direkte til strømleverandør.

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

Borettslaget har noen få garasjeplasser som leies ut. Ledige plasser blir kunngjort med oppslag i oppgangene. Ledige plasser tildeles den søker som har lengst ansiennitet.

Modernisering og påkostninger
En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
Skiftet varmtvannsbereder før 2012 av forrige eier.

2019: Byttet kjøkken og gulv.
2021: Lagt nye fliser på begge bad.
Byttet toalettarmaturer på begge bad.
Byttet over- og underskap på begge bad.
Byttet dusjopplegg/dusjdører på det ene badet.
Byttet badekar på det andre badet.
2019-2024: Malt alle overflater i leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Antonsen Rørleggerbedrift AS, Nov.2021. Skiftet toaletter, servanter, innredning og dusj på begge våtrom. Lagt flis på eksisterende fliser. Ingen brudd på tettesjikter.

- 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: Ing. Morten Fure 2019 -Skiftet til jordfeilsautomater 30mA i sikringsskap. -Montert komfyrvakt -Trukket ekstra 15A kurs for stekeovn

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort i Mai 2024. Utført gjennom borrettslagets avtale med elektrikerselskap.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Det er opprettet en skaderapport med skadenr. 1244067 gjennom Protector forsikring rundt noen sprekker i himlingen i leilighet. Bakenforliggende årsak antas å være normale bevegelser i bygget. Ingen behov for utbedring annet enn ev. kosmetisk. Saken er avsluttet.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport for visuell sprekk i himling. Saken er avsluttet uten behov for utbedring. 08.02.2024

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.12.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.

Dører:
Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999.
Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, 12 m².
Betongdekke, belagt med fl iser.
Rekkverk i betongkonstruksjon og trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,94 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerstokken er lokalisert i benkeskap på kjøkkenet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i benkeskapet i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2011.
Berederen er montert i benkeskap på kjøkkenet.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Luftbehandling:
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvene og kjøkkenet.

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:
Ytterdører: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Vinduer: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Ledningsnett for sanitær: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om korrosjon og 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.

Varmtvann: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Terrasse/balkong: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold om rekkverkshøyde, alder og normal slitasje.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - begge bad: 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.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Etasjeskiller: Det er lagt merke til enkelte 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 interesent, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Stekeovn/platetopp
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: To stk kjøleskap, Vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin
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
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i begge bad og kjøkkenet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på 13 376 kWh i 2024, samt et forbruk på 11 025 fra 01. januar til 11. desember 2025.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 094,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/internett grunnpakke, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, felles strøm, forretningsførsel mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
Lån nr: 8398717011; IN lån 1 - Akonto renter: kr. 0,00,-
Lån nr: 8398717011; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr. 0,00,-
Felleskostnader: kr. 5 094,24,-

Felleskostnadene økte med 3,6% fra 01.01.26. Dette skyldes renoveringsprosjekt av tak og heiser. Kjøper må påregne fremtidige økninger i felleskostnader og gjeld i forbindelse med prosjektet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 350 121,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 400 482,- 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
Telia

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 83 andelsleiligheter og er tilknyttet BORI BBL.
- Nesbrynet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877516652, og ligger i LØRENSKOG kommune med adresse Nesåsveien 9-19.
- Gårds- og bruksnummer er 88/34.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.
- Styrets e-post er nesbrynet@borettslag.net

For å være andelseier i Nesbrynet Borettslag må man være/bli medlem i Romerike Boligbyggelag (BORI).

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets årsberetning:
Borettslaget har egen hjemmeside (nesbrynet@borettslag.net) som inneholder nødvendig informasjon til meglere og andre utenforstående. I tillegg har vi OBOS portalen: https://vibbo.no/nesbrynet som inneholder all nødvendig informasjon til andelseiere. Vi gir ut INFO-skriv 2-3 ganger pr år som skal være et supplement til fortløpende orientering på Vibbo, i tillegg sender vi ut e-post ved spesielle anledninger. Alle saker som blir behandlet i styret blir protokollført og saker av felles interesse blir rapportert på Vibbo. Her blir det også orientert om omsetning av boliger i borettslaget med mer.

Rentesituasjonen i markedet har i løpet av 2024 vært økende og lånerenta er nå på 5,99%. Vår långiver er Handelsbanken. Lån til borettslag blir registrert som næringslån og rentenivået kan av den grunn ligge noe over vanlig boliglånsrente som gis til privatkunder.

De viktigste prosjekter/oppgaver som er gjennomført i 2024 er som følger:
- Firesafe har bygget ut og utbedret vårt brannvarslingsanlegg. Hovedhensikten var å få brannvarsling i garasjene. Vi har også inngått avtale med Firesafe om årlig kontroll av anlegget.

- Alle armaturer av gammel type (m/lysrør) i oppganger og utvendig ble byttet med LED-lys. Med dette er det kun bodgangene som har gammeldagse armaturer med vanlige lyspærer.
- Steiner som lå ved nedkjørsel til nr. 15 og ved parkeringen mellom blokkene ble fjernet for å få bedre plass til snø.
- Aqua-dren ved utkjørsel fra garasjen i nr. 11 ble skiftet. Den gamle var svært rusten og skadet etter 24 år.
- Deler av gjerdet mot vest (mellom nr. 15 og 17) ble reparert, i tillegg ble det montert port øverst i trappa ned mot parkeringen mellom blokkene. Styret har beslutter å holde trappen stengt om vinteren. Borettslaget er juridisk ansvarlig for sikkerheten og det er kostbart å få holde trappen fri for snø om vinteren.
- Det ble innhentet tilbud på konsulenttjenester knyttet til konkurransegjennomføring inkl. forhandling samt oppfølging i byggeperioden knyttet til renovering av våre tak. Takråd AS vant konkurransen og avtale ble inngått i høst. Planen er å gjennomføre konkurransen i 2025 med tanke på gjennomføring vår/sommer 2026. Tidspunktet for dette kan bli skjøvet på avhengig av takenes tilstand.
- Også gjennom 2024 måtte vi jobbe mye med driftsselskapet for å få akseptable tjenester. Spesielt gjelder det måking og strøing. Hovedproblemet er at kommunikasjonen innad i firmaet er svært dårlig. De gjør en god jobb når de kommer, problemet er at ingen får beskjed om å måke/strø hos oss. Etter et møte med dem i høst besluttet styret å gi dem en siste sjanse denne vinteren, den misbrukte de da første snøfall kom. Avtalen er nå sagt opp og nytt firma overtar f.o.m. 1. mai.

Etter at IN-ordning ble innført er det kun fellesutgiftene som Styret har påvirkningsmulighet på i forbindelse med budsjetteringen. For de som ikke har løst ut fellesgjelden vil husleia (fellesutgifter + lånekostnader) variere noe fra kvartal til kvartal selv om fellesutgiftene er uendret. Dette skyldes at renteberegningen av annuitetslånet baseres på antall rentedager i terminen. Slike endringer er likevel ikke store – normalt er de i strl. orden 15 - 50 kr. pr. mnd. avhengig av størrelse på leilighet. Renteøkninger på lån vil også ofte legges inn i husleia 1-2 mnd. etter at den har tredd i kraft, dette kan medføre en etterbetaling noe som også kan bidra til varierende husleie.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Større vedlikehold og rehabilitering:
Utover oppgradering/utvidelse av vårt brannsikringsanlegg, er det ikke gjennomført noen større vedlikehold eller rehabilitering i 2024.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget BORI forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

Forkjøpsretten blir avklart i forkant av salget. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har ett felles lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987170118
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 12 675 623,00
Innfrielsesdato: 30.03.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Ja

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1/7 og 1/1 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte

Per 02.12.2025 har andelen kr. 0,- i andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Borettslaget skal totalrenovere både taket og heisene i 2026, dette må delvis finansieres med økt felleslån. For andel 57 utgjør dette ca. kr. 150 000 i økt fellesgjeld. Kjøper må dermed påregne økning i fellesgjeld i 2026.

Fellesformue
Kr 90 820,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 686 300,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 890 732,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedlagte husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å la dyr oppholde seg i trappeoppgangene. Hundeeiere skal benytte pose! Alle hunder skal holdes i bånd på borettslagets område og det er kun tillatt å holde innekatt. Mating av fugler på balkong eller i borettslagets ute områder er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke mus, rotter og liknende.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2322983

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 728 kvm (Eiertomt)
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 har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nesåsveien 17 ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Nesåsen ved Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Med marka som nærmeste nabo er du sikret gode turmuligheter sommer som vinter. Eiendommen har kort avstand til Finstad barneskole og Hammer ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager.

Nærmeste bussholdeplass er Nesåsen som ligger i umiddelbar nærhet hvor det går ekspressbuss morgen/ettermiddag. Her er det gode forbindelser til Oslo bussterminal, Grorud T-banestasjon, Ahus og Lillestrøm med avganger hele dagen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Meny, Bunnpris og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. I nærområdet, kun få minutter gange unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk på eiendommen datert 06.06.2001.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, friområde, offentlig barnehage, kjøreveg, gang-/sykkelveg mm.

Reguleringsplan: Nesåsen
- Delareal 1 486 m2. Formål: turvei. Feltnavn F3
- Delareal 8 845 m2. Formål: boliger. Feltnavn B1
- Delareal 276 m2. Formål: offentlig trafikkområde

Kommuneplan: Kommuneplan 2022003
- Delareal 1 055 m2. Arealbruk: grønnstruktur (utgått), nåværende
- Delareal 9 673 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Bebyggelsesplan: Nesåsen del II

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

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

1999/11934-1/8 16.08.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: AKERSHUS NETT AS
Med flere bestemmelser. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom eier av eiendommen Nesåsen, gnr. 88 Bnr. 34 (grunneier) i Lørenskog kommune og Akershus Nett AS. Grunneier gir Akershus Nett AS:
- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

2024/1599072-1/200 21.06.2024 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Kommentar: Undertegnede eier av gnr. 88 bnr. 34 - Nesåsveien 9-19 i Lørenskog, gir herved Lørenskog kommune med org. Nr. 842 566 142 rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger på nevnte eiendom, som vist på vedlagte kartutsnitt i datert 22.8.2023. Kommunen og/eller den som utfører arbeid for kommunen, skal ha uhindret adgang t i l traseen, ved senere graving, reparasjon, ettersyn og fornyelse av vann- og avløpsledningene. Det påhviler kommunen i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt. Grunneier må ikke uten kommunens samtykke bygge eller fundamentere nærmere de kommunale vann- og avløpsledningene enn 4 meter. Grunneier er pliktig til åta hensyn til ledningen ved bebyggelse og disponering av grunnen, slik at ledningen ikke utsettes for skade.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 800,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 398,- 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 04.12.2025
- Tilstandsrapport, datert 22.12.2025
- Energiattest, datert 11.12.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 02.12.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 08.04.2025

- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 02.12.2025
- Kommuneplankart, datert 02.12.2025
- Ferdigattest, datert 06.06.2001
- Byggemeldte tegninger, datert 22.03.1989
- 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 21. januar 2026

Ansvarlig megler
Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

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.

Nesåsveien 17

Nabolaget Nesåsen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	**14 min** 1.2 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	**4 min** 2.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	**5 min** 2.8 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	**5 min** 3.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	**8 min** 3.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	**8 min** 4.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**7 min** 4.9 km

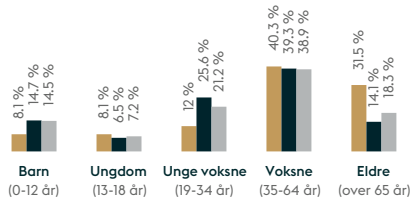
Offentlig transport

Nesåsen Linje 120, 125E	**2 min** 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**9 min** 6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 17.8 km
Oslo Gardermoen	**33 min**

Barnehager

Nesåsen barnehage (0-5 år) 55 barn	**3 min** 0.3 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	**15 min** 1.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	**16 min** 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesåsen	627	300
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Nesåsen balløkke	3 min
Finstad skole	13 min
SATS Triaden	4 min
Sporty 60+	4 min

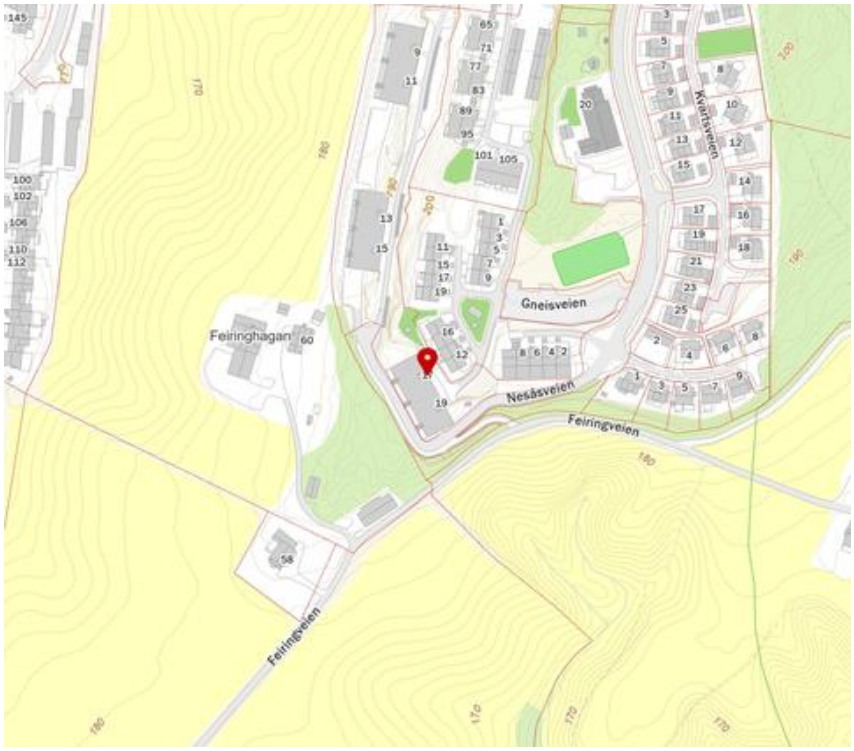
«Dette er et fint nabolag og borettslaget tar godt vare på det!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

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
4. des. 2025

Oppdragsnummer
65-0217/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nesåsveien 17, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Laila Fure Blikstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2012

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: 3843553
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Antonsen Rørleggerbedrift AS, Nov.2021. Skiftet toaletter, servanter, innredning og dusj på begge våtrom. Lagt flis på eksisterende fliser. Ingen brudd på tettesjikter.

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

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

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

Nei

---

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: Ing. Morten Fure 2019 -Skiftet til jordfeilsautomater 30mA i sikringsskap. -Montert komfyrvakt -Trukket ekstra 15A kurs for stekeovn

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort i Mai 2024. Utført gjennom borrettslagets avtale med elektrikerselskap.

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Det er opprettet en skaderapport med skadenr. 1244067 gjennom Protector forsikring rundt noen sprekker i himlingen i leilighet. Bakenforliggende årsak antas å være normale bevegelser i bygget. Ingen behov for utbedring annet enn ev. kosmetisk. Saken er avsluttet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport for visuell sprekk i himling. Saken er avsluttet uten behov for utbedring. 08.02.2024

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0217/25

Tilstandsrapport - Nesåsveien 17, 1475 FINSTADJORDET

Nesåsveien 17, 1475 FINSTADJORDET
Borettslagsleilighet (terrassehus):
877 516 652 / 57

NESBRYNET BORETTSLAG
3222-88/34/0/0

Grunnkrets:
Feiring
Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

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 og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

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

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	18. des. 2025
Til stede	Selger/eier Laila Fure Blikstad Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var 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 kan ha behov for modernisering i tidene som kommer.

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	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Korrosjon på vannrør, alder og normal slitasje.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - begge bad	Alder og slitasje.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1999 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i begge bad og kjøkkenet.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1. underetasje og garasjekjeller. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	10728.6 m²
Hjemmelshaver	Nesbrynet Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Laila Fure Blikstad

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
2021	Modernisert badene med nye fliser på gulvene og ny baderomsinnredning.	Håndverker	Fremvist

Kommentar
Overnevnte flisarbeid er utført som vennetjeneste av en fagperson.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

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.

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.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999.

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.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

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 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.

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.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

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 1

Innvendige dører i tre.

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

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.

Horisontalmåling

Etasjeskiller TG IU

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Det er lagt merke til enkelte 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 interesent, oppfordrer vi til at du vurderer 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.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Vinylbelegg i bod.
Parkett og laminat for øvrige.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

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

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

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

Himling — TG 1

Malte betongoverflater i bod.
Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,4 meter.

Vurdering
Det er observert noe setninger/rissdannelser enkelte plasser.
Forholdene fremstår kun som kosmetiske avvik og vurderes derfor til TG 1.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerstokken er lokalisert i benkeskap på kjøkkenet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i benkeskapet i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

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?
Ja, det er registrert noe korrosjon på vannrørene. Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt lekkasjer. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om korrosjon og 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 2

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2011. Berederen er montert i benkeskap på kjøkkenet.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Nei. Forholdet utgjør en risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje.

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
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
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 oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
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 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeskap.
Komfyrvakt over koketoppen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2019.
Produsent: IKEA.

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

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

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 12 m².
Betongdekke, belagt med fliser.
Rekkverk i betongkonstruksjon og trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,94 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

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

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold om rekkverkshøyde, alder og normal slitasje.

Bad - Med adkomst fra ett soverom.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret. Baderomsgulvet er modernisert med flis på flis i 2021.

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 bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle 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?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

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?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

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 1

Dusj i badekar.
Gulvstående klosett.
Servant.

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

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.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Bad - nr. 2.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret. Baderomsgulvet er modernisert med flis på flis i 2021.

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 bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle 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?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

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?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

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 1

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

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

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.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvene og kjøkkenet.

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?
Skiftet sikringer og installert en ny kurs til kjøkkenet i 2019.

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 utskifting av sikringer og installasjon av ny kurs til kjøkkenet, datert 2019.

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

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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.

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
1. underetasje		4 m²		
2. underetasje	132 m²	2 m²		12 m²
Kjeller		2 m²		
Sum	132 m²	8 m²		12 m²
Totalt bruksareal	140 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
1. underetasje		Ekstern bod.	
2. underetasje	To bad, entré, bod, tre soverom, spisestue, stue og kjøkken.	Ekstern bod.	
Kjeller		Ekstern bod.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. underetasje	124 m^2	10 m^2	Bad, entré, tre soverom, spisestue, stue og kjøkken.	Bod og ekstern bod.

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

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

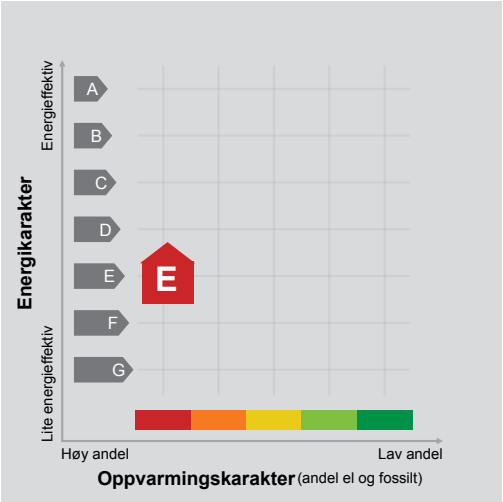
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi 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

Adresse	Nesåsveien 17
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12444796
Bruksenhetsnummer	U0203
Merkenummer	Energiattest-2025-207657
Dato	11.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

Deres ref.: 65-0217/25 . Vår ref.: 2954-1-57 Dato: 02.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nesbrynet Borettslag
Organisasjonsnr:	877516652
Andelseier:	Blikstad (Bo), Geir
Medeier:	Blikstad, Laila Fure
Leilighetsnummer:	57
Adresse:	Nesåsveien 17, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer:	57
Gnr.	88
Bnr.	34
Borettsinnskudd:	Kr. 1 005 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 2322983.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

For å være andelseier i Nesbrynet Borettslag må man være/bli medlem i Romerike Boligbyggelag (BORI) Forkjøp: medlemmer i BORI har forkjøpsrett etter borettslagets andelseiere, se vedtektene. Her må megler melde direkte til Bori. Forhåndsvarsling må sendes til BORI, med styret nesbrynet@borettslag.net og eierskifte@obos.no på kopi. Melding om salg: Sendes styrets e-post nesbrynet@borettslag.net, med kopi til eierskifte@obos.no for godkjenning. Styregodkjennelse vil bli sendt ut når avklaring foreligger fra BORI. Det følger en garasjeplass med hver andel (samme nummer som andelen.) Felleskostnadene øker med 3,6% fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987170118
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	12 675 623,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

IN-avtale: Ja

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: 4 917,22,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398717011; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 8398717011; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 917,22	5 094,24 fra 01.01.2026

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:	4 262,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	90 820,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987170118
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@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

OBOS Eiendomsforvaltning



Generalforsamling 2025

Innkalling

S.nr. 2954

NESBRYNET BORETTSLAG

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks. ved salg av boligen.

Til andelseierne i Nesbrynet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 8. april 2025 kl. 19.00 i Lørenskog hus møterom Framtida/Snippen i 8. etg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nesbrynet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkommet forslag
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Lørenskog, 3.3.2025

Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfjeld Christin Helen Unhjem Trude J. Bråthen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marit Solfjeld velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått.
Som protokollvitner ble nn og nn foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 6

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre vedtektene punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt slik:

Gammel tekst:

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, aquastopp samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dørtelefonanlegg fra ytterdør og frem til andelseiers apparat vedlikeholdes av borettslaget.

Ny tekst:

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

Hensikten er å samle ansvaret for alle deler av dørtelefonanlegget på borettslaget.

Styrets innstilling

Endringen av vedtektene vedtas.

Forslag til vedtak

Endringen av vedtektene vedtas.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til styret foreslås satt til kr 187 600,-

Honoraret til styret justeres i henhold til Konsumprisindeksen – fra januar 2024 til januar 2025, justert opp til nærmeste 100kr.

Basishonoraret er kr. 183 200,- som sist ble endret på tilsvarende måte for 2023/24 samt årene før det.

Dette vil innebære at honoraret til styret for 2024/2025 økes til kr. 187 600.

Styret fordeler honoraret selv.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen for styret settes til kr 187 600,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 187 600,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer. Forslaget til styresammensetning innebærer at alle tre blokker er representert. Begge kjønn skal være representert.

Det skal velges 2 delegater og 2 varadelegater til BORI's generalforsamling i juni 2025.

I tillegg skal det velges tre representanter til valgkomité, en representant fra hver blokk. Begge kjønn skal være representert.

Roller og kandidater:

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Solfjeld
  Valgkomiteens forslag

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christin Helen Unhjem
  Valgkomiteens forslag

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Skui
  Valgkomiteens forslag
- Jarle Søgård
  Valgkomiteens forslag

Valg av 2 delegater til BORI's generalforsamling. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegater:

- Marit Solfjeld
  Valgkomiteens forslag
- Christin Unhjem
  Valgkomiteens forslag

Valg av 2 varadelegater til BORI's generalforsamling. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegater:

- Trude Johnsrud Bråthen
  Valgkomiteens forslag
- Christian Skui
  Valgkomiteens forslag

Valg av valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hege Bye Gram
  Valgkomiteens forslag
- Bjørn Harald Eide
  Valgkomiteens forslag
- Lisbeth Dahl
  Valgkomiteens forslag

ÅRSRAPPORT FOR 2024

2954 - Nesbrynet borettslag

1 TILLITSVALGTE 8

1.1 STYRET 8
1.2 VALGKOMITEEN 8
1.3 GENERALFORSAMLING BORI 8

2 GENERELLE OPPLYSNINGER OM NESBRYNET BORETTSLAG 8

2.1 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON 8

3 KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024 9

3.1 INNTEKTER 9
3.2 KOSTNADER 9
3.3 RESULTAT 9
3.4 INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN) 9
3.5 DISPONIBLE MIDLER 9

4 KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025 10

4.1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD 10
4.2 KOMMUNALE AVGIFTER I LØRENSKOG KOMMUNE 10
4.3 ENERGIKOSTNADER 10
4.4 FORSIKRING 10
4.5 LÅN 10
4.6 INNSKUDDSRENTE I OBOS-BANKEN (PR. 13.2.2025) 10
4.7 FELLESKOSTNADER 10

5 REVISJONSBERETNING 11

6 ÅRSREGNSKAP 2024 12

7 STYRETS ARBEID 20

8 ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET 21

9 REGISTRERINGSBLANKETT 24

1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

1.1 Styret

Leder	Marit Solfjeld	Nesåsveien 9
Styremedlem	Christin Helen Unhjem	Nesåsveien 19
Styremedlem	Trude Johnsrud Bråthen	Nesåsveien 15
Varamedlem	Christian Skui	Nesåsveien 11
Varamedlem	Henrik Børke	Nesåsveien 9

1.2 Valgkomiteen

Bjørn-Harald Eide	Nesåsveien 19
Hege Bye Gram	Nesåsveien 19
Gerd Lisbeth Dahl	Nesåsveien 13

1.3 Generalforsamling BORI

Delegater til Generalforsamlingen i BORI har vært:
Marit Solfjeld og Christin H. Unhjem med varadelegat Trude J. Bråthen og Henrik Børke.

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

2 Generelle opplysninger om Nesbrynet Borettslag

Borettslaget består av 83 andelsleiligheter og er tilknyttet BORI BBL.

Nesbrynet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877516652, og ligger i LØRENSKOG kommune med adresse Nesåsveien 9-19.

Gårds- og bruksnummer er 88/34.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

2.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er statsautorisert revisor Arve Willumsen.

Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.

3 Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

3.1 Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 4 880 917,-. Dette er kr. 13 917,- høyere enn budsjettert.

Finansinntektene er kr. 87 520,- høyere enn budsjettert og skyldes at rentene har økt vesentlig mer enn vi forventet høsten 2023.

Andre inntekter består av innbetalt feieavgift fra to andelseiere som har pipe.

3.2 Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 3 811 951,- som er kr. 130 072,- høyere enn budsjettert.

Hovedårsaken er kostnader til ny Aquadren utenfor nr. 11, reparering av gjerde ned mot nr. 15 + ny port samt mindre bygningsmessige reparasjoner.

3.3 Resultat

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

3.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

3.5 Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2024 kr. 5 696 862,- og viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under punkt 4, ”Kommentarer til budsjett for 2025”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

4 Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

4.1 Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med noe større vedlikehold enn det vi kan få på våre heiser.

Vi har en overvåkingsavtale med Takråd AS. De inspiserer våre tak og gjør småreparasjoner en gang pr. år. Styret følger deres anbefalinger vedr. tidspunkt for renovering av tak.

4.2 Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

De kommunale avgiftene er redusert med 1,4% i 2025. For 2025 ble det budsjettert med det beløp som ble vedtatt av kommunen i desember.

Dette er en av fordelene ved å ha OBOS som forretningsfører framfor BORI, vi trenger egentlig ikke å sluttføre budsjettet før i februar. Det medfører at vi til en viss grad kan budsjettere med eksakte beløp basert på vedtak eller mottatt faktura.

4.3 Energikostnader

Energikostnadene har gått kraftig ned også i 2024. Delvis pga. stønad fra staten, men også pga. at varmeovnene i oppgangene blir holdt på 8 grader. Det at vi holder branndørene lukket når det er veldig kaldt hjelper også. Vi har kun brukt 51,1% av det vi budsjetterte med. Vi har likevel valgt å budsjettere med et beløpt som er noe høyere enn forbruk i 2024.

4.4 Forsikring

Forsikringspremien for 2025 har økt med 11%. Budsjettsummen er i henhold til mottatt faktura. Vi har avtale med Protector.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.

4.5 Lån

Nesbrynet Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente, pr. 14.2.2025 er den på 5,99% p.a.

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

4.6 Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.2.2025)

Driftskonto	0,55 % p.a.
Vanlig Sparekonto	3,70 % p.a.
Sparekontoen Nibor90	4,87 % p.a.

4.7 Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene ukes med 3% i 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

5 Revisjonsberetning



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Shape the future with confidence

Til generalforsamlingen i Nesbrynet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesbrynet 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 4. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

6 Årsregnskap 2024

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 583 699**	**5 201 954**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		686 300	1 760 853
Fradrag for avdrag på langs. lån		-424 804	-492 414
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	1	-148 333	-886 694
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**113 163**	**381 745**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 696 862**	**5 583 700**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 738 219	5 952 165
Kortsiktig gjeld		-41 357	-368 465
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 696 862**	**5 583 700**

NESBRYNET BORETTSLAG
ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 223 323	1 198 462	1 216 380	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 646 044	3 649 906	3 650 620	4 968 000
Andre inntekter	3	11 550	500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 880 917**	**4 848 868**	**4 867 000**	**4 968 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 831	-24 661	-25 662	-26 607
Styrehonorar	5	-183 200	-174 900	-182 000	-188 700
Revisjonshonorar	6	-8 800	-14 461	-8 800	-9 000
Forretningsførerhonorar		-135 575	-128 930	-133 000	-142 400
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-804 991	-799 403	-662 000	-453 500
Forsikringer		-222 154	-237 081	-240 920	-263 000
Kommunale avgifter	8	-1 589 614	-1 314 813	-1 572 997	-1 567 717
Energi/fyring		-49 573	-60 679	-88 500	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-434 833	-365 165	-385 000	-446 144
Andre driftskostnader	9	-357 380	-366 180	-373 000	-385 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 811 951**	**-3 486 273**	**-3 681 879**	**-3 597 268**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 068 966**	**1 362 595**	**1 185 121**	**1 370 732**
Innbetalt andel fellesgjeld		148 333	886 694	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 217 299**	**2 249 289**	**1 185 121**	**1 370 732**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	267 520	217 612	180 000	155 000
Finanskostnader	11	-798 519	-706 048	-793 000	-635 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-530 999**	**-488 436**	**-613 000**	**-480 000**
ÅRSRESULTAT		**686 300**	**1 760 853**	**572 121**	**890 732**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		686 300	1 760 853		

NESBRYNET BORETTSLAG
ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	104 703 650	104 703 650
Tomt		18 477 114	18 477 114
SUM ANLEGGSMIDLER		**123 180 764**	**123 180 764**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 266	11 020
Forskuddsbetalte kostnader		23 115	4 985
Andre kortsiktige fordringer	13	6 244	11 099
Driftskonto OBOS-banken		364 251	694 556
Sparekonto OBOS-banken		5 015 537	4 261 310
Sparekonto OBOS-banken II		319 806	969 194
SUM OMLØPSMIDLER		**5 738 219**	**5 952 165**
SUM EIENDELER		**128 918 983**	**129 132 929**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 83 * 100		8 300	8 300
Annen egenkapital	14	30 711 170	30 024 870
SUM EGENKAPITAL		**30 719 470**	**30 033 170**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 007 456	13 580 593
Borettsinnskudd	16	85 150 700	85 150 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**98 158 156**	**98 731 293**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1	8 829
Leverandørgjeld		37 098	355 425
Påløpte renter		4 258	4 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 357**	**368 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**128 918 983**	**129 132 929**
Pantstillelse	17	167 523 600	169 368 600
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 03.03.2025

Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfjeld Christin Helen Unhjem Trude Johnsrud Bråthen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 596 184
Kapitalkost. lån 1	1 216 050
Ekstra garasje	48 300
Regulering lån 1	7 273
Feieavgift	1 560
Overført til kapitalkostnader	-1 223 323
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 646 044**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Fakturaer avsetning, BORI medlemsavgift 2024 faktureres i 2025	11 550
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 550**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 831
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 831**

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 183 200. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 159, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 800.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-134 064
Drift/vedlikehold VVS	-11 058
Drift/vedlikehold elektro	-306 669
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 696
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 701
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 497
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 694
Kostnader dugnader	-2 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-804 991**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 151 687
Feieavgift	-1 150
Renovasjonsavgift	-436 777
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 589 614**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 075
Container	-12 677
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 919
Håndverktøy	-6 488
Renhold ved firmaer	-156 659
Snørydding	-96 924
Andre fremmede tjenester	-16 395
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 159
Andre kontorkostnader	-7 606
Porto	-426
Kontingenter	-40 600
Bank- og kortgebyr	-3 788
Velferdskostnader	-625
Tap på fordringer,	-39
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-357 380**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 303
Renter av sparekonto i OBOS-banken	264 839
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	378
SUM FINANSINNTEKTER	**267 520**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-798 519
SUM FINANSKOSTNADER	**-798 519**

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1997	104 703 650
SUM BYGNINGER	**104 703 650**

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.88/bnr.34
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	6 244
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 244**

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	24 523 145
Egenkapital fra IN tidligere	8 426 678
Egenkapital fra IN 2024	148 333
Reduksjon EK fra IN	-2 386 986
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 711 170**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2017	-26 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 592 729	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	424 804	
Nedbetalt tidligere, IN	8 426 678	
Nedbetalt i år, IN	148 333	
		-13 007 456
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 007 456**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-85 150 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-85 150 700**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	85 150 700
Pantelån	13 007 456
Beregnede IN-forpliktelser	6 188 025
TOTALT	**104 346 181**

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

Bygninger	104 703 650
Tomt	18 477 114
TOTALT	**123 180 764**

7 Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

Vi hadde også i år en vellykket dugnad med svært stort fremmøte. Vi fikk gjennomført det planlagte arbeidet og styret mener vårt område fremstår som pent og ryddig. Styret takker for innsatsen til de som ledet og deltok i dugnaden.

Borettslagets styre benytter Styrerommet (OBOS) i den økonomiske styring. Dette er en internettløsning som gir styret oversikt over regnskapsrapporter, andelseierlister med mer, med opplysninger hentet direkte fra forretningsførers database.

Borettslaget har egen hjemmeside (nesbrynet@borettslag.net) som inneholder nødvendig informasjon til meglere og andre utenforstående. I tillegg har vi OBOS portalen: https://vibbo.no/nesbrynet som inneholder all nødvendig informasjon til andelseiere. Vi gir ut INFO-skriv 2-3 ganger pr år som skal være et supplement til fortløpende orientering på Vibbo, i tillegg sender vi ut e-post ved spesielle anledninger. Alle saker som blir behandlet i styret blir protokollført og saker av felles interesse blir rapportert på Vibbo. Her blir det også orientert om omsetning av boliger i borettslaget med mer.

Rentesituasjonen i markedet har i løpet av 2024 vært økende og lånerenta er nå på 5,99%. Vår långiver er Handelsbanken. Lån til borettslag blir registrert som næringslån og rentenivået kan av den grunn ligge noe over vanlig boliglånsrente som gis til privatkunder.

De viktigste prosjekter/oppgaver som er gjennomført i 2024 er som følger:

- Firesafe har bygget ut og utbedret vårt brannvarslingsanlegg. Hovedhensikten var å få brannvarsling i garasjene. Vi har også inngått avtale med Firesafe om årlig kontroll av anlegget.
- Alle armaturer av gammel type (m/lysrør) i oppganger og utvendig ble byttet med LED-lys. Med dette er det kun bodgangene som har gammeldagse armaturer med vanlige lyspærer.
- Steiner som lå ved nedkjørsel til nr. 15 og ved parkeringen mellom blokkene ble fjernet for å få bedre plass til snø.
- Aqua-dren ved utkjørsel fra garasjen i nr. 11 ble skiftet. Den gamle var svært rusten og skadet etter 24 år.
- Deler av gjerdet mot vest (mellom nr. 15 og 17) ble reparert, i tillegg ble det montert port øverst i trappa ned mot parkeringen mellom blokkene. Styret har beslutter å holde trappen stengt om vinteren. Borettslaget er juridisk ansvarlig for sikkerheten og det er kostbart å få holde trappen fri for snø om vinteren.
- Det ble innhentet tilbud på konsulenttjenester knyttet til konkurransegjennomføring inkl. forhandling samt oppfølging i byggeperioden knyttet til renovering av våre tak. Takråd AS vant konkurransen og avtale ble inngått i høst. Planen er å gjennomføre konkurransen i 2025 med tanke på gjennomføring vår/sommer 2026. Tidspunktet for dette kan bli skjøvet på avhengig av takenes tilstand.
- Også gjennom 2024 måtte vi jobbe mye med driftsselskapet for å få akseptable tjenester. Spesielt gjelder det måking og strøing. Hovedproblemet er at kommunikasjonen innad i firmaet er svært dårlig. De gjør en god jobb når de kommer, problemet er at ingen får beskjed om å måke/strø hos oss. Etter et møte med dem i høst besluttet styret å gi dem en siste sjanse denne vinteren, den misbrukte de da første snøfall kom. Avtalen er nå sagt opp og nytt firma overtar f.o.m. 1. mai.

Etter at IN-ordning ble innført er det kun fellesutgiftene som Styret har påvirkningsmulighet på i forbindelse med budsjetteringen.

For de som ikke har løst ut fellesgjelden vil husleia (fellesutgifter + lånekostnader) variere noe fra kvartal til kvartal selv om fellesutgiftene er uendret. Dette skyldes at renteberegningen av annuitetslånet baseres på antall rentedager i terminen. Slike endringer er likevel ikke store – normalt er de i strl. orden 15 - 50 kr. pr. mnd. avhengig av størrelse på leilighet. Renteøkninger på lån vil også ofte legges inn i husleia 1-2 mnd. etter at den har tredd i kraft, dette kan medføre en etterbetaling noe som også kan bidra til varierende husleie.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

8 Annen informasjon om borettslaget

Nesbrynet borettslag ble stiftet i 1999 og har organisasjonsnummer 877 516 652

Postadresse:
Nesbrynet Borettslag
c/o OBOS Eiendomsforvaltning (2954)
Pb 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Fakturaadresse:
Borettslaget er registrert i ELMA-registeret og kan motta EHF-faktura. Adressen er borettslagets org.nr.: 877516652.

Faktura kan også sendes i PDF-vedlegg i e-post til: fakturamottak@obos.no.

Bygningsadresser:
Borettslaget består av 83 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresser Nesåsveien 9, 11, 13, 15, 17 og 19, 1475 Finstadjordet.

Eiendommen har g.nr. 88 b.nr. 34 i Lørenskog kommune.

Styret
Styret består av 3 kvinner, samt at varamedlemmene består av 2 menn. Styrets leder og nestleder er kvinner. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Borettslagets styre kan kontaktes per e-post: nesbrynet@borettslag.net.

Mer informasjon finnes på borettslagets hjemmeside: http://nesbrynet.borettslag.net/ eller i OBOS portalen: https://vibbo.no/nesbrynet.

Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Parkering
Borettslaget har noen få garasjeplasser som leies ut. Ledige plasser blir kunngjort med oppslag i oppgangene. Ledige plasser tildeles den søker som har lengst ansiennitet.

Nøkler/skilt
Nøkler og nøkkelbrikker kan kjøpes hos Romerike låsservice etter søknad til styret.

Skilt på ringeklokka håndteres av styret, skilt på postkasse kjøpes av den enkelte beboer. Mer informasjon om skiltet finnes i Håndbok for andelseiere, den finnes under «Temaer» på Vibbo.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2322983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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

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

Styret benytter et web-basert internkontrollsystem.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1/7 og 1/1 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering
Utover oppgradering/utvidelse av vårt brannsikringsanlegg, er det ikke gjennomført noen større vedlikehold eller rehabilitering i 2024.

9 Registreringsblankett

Dette er en registreringsblankett for deltagelse på generalforsamlingen 2025. Blanketten skal fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.

Denne siden vil leveres i papirformat til alle som har fått dette heftet elektronisk tilsendt.

Generalforsamlingen avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 2954 **Selskapsnavn:** Nesbrynet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nesbrynet Borettslag

---

Møtedato: 08.04.2025
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Lørenskog Hus, Framtia/Snippen i 8. etg.

Til stede: 23 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Mia Gabrielsen.

Møtet ble åpnet av Marit Solfjeld.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Marit Solfjeld foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitne ble

   Svein Oscar Skutle og Hege Bye Gram foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

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

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

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 187 600.

   Vedtak: Godkjent

Transaksjon 09222115557543774559 Signert MS, MG2, HBG, SOS

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Vedtektsendring

Styret foreslår å endre vedtektene punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Ny tekst:
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, aquastopp samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dørtelefonanlegget vedlikeholdes av borettslaget.
Hensikten er å samle ansvaret for alle deler av dørtelefonanlegget på borettslaget.

Forslag til vedtak: Endringen av vedtektene vedtas.

Vedtak: Vedtatt

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Marit Solfjeld foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Christian Skui foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Jarle Søgård foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Terje Stenseth foreslått.
Vedtak: Valgt

D Som Delegat BORI's Generalforsamling 1 år, ble Marit Solfjeld foreslått
Som Delegat BORI's Generalforsamling 1 år, ble Christian Skui foreslått
Vedtak: Valgt

E Som Varadelegat BORI's Generalforsamling 1 år, ble Trude J. Bråthen foreslått
Som Varadelegat BORI's Generalforsamling 1 år, ble Terje Stenseth foreslått
Vedtak: Valgt

F Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Bjørn-Harald Eide foreslått
Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Gerd Lisbeth Berg foreslått
Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Hege Bye Gram foreslått
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.10. Protokollen signeres av

Møteleder	Fører av protokollen
Navn: Marit Solfjeld	Navn: Mia Gabrielsen
Protokollvitne 1	Protokollvitne 2
Navn: Svein Oscar Skutle	Navn: Hege Bye Gram

Husordensregler for Nesbrynet Borettslag

Vedtatt av styret 2.10.2007 i henhold til vedtektene § 8-2-4.

Revidert 19. mars 2024.

Formål: Nesbrynet BRL er et andelslag der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for andre.

Med andelseiere menes foruten andelseierne selv, andelseiers husstand og andre personer som eksempelvis framleietakere og besøkende.

1. Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes i god stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere.
   Alle leiligheter skal ha navneskilt (minimum etternavn) på utgangsdør. Alle postkasser og utvendig dørklokke skal være merket med navn.
2. Andelseier er ansvarlig for at bl.a. fellesarealer som gårdsplass, trappeoppgang og felles kjeller ikke opptas med gjenstander tilhørende andelseierne. Barnevogner, sykler, mopeder, motorsykler og lignende skal settes på anviste plasser. Ved oppbevaring av brannfarlige stoffer skal brannvesenets instrukser for dette følges.
3. For å hindre uvedkommende adgang, skal kjellerdører, boddører og garasjeporter alltid være låst. Lek i trappeoppganger og garasjer er ikke tillatt.
4. Det er ikke er tillatt å sette fra seg søppelposer/matavfallsposer og fottøy på gangen utenfor egen inngangsdør.
5. Av hensyn til bl.a. innbrudd skal ytterdørene være låst hele døgnet. Vinduer og dører på andre fellesarealer som er satt opp for lufting skal lukkes etter kort tid. De skal under ingen omstendighet stå åpne om natten eller i uvær. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.
6. Solavskjerming og andre fasadeendringer skal godkjennes av styret. Markiseduken skal være lik, de godkjente typene er:
   a) Med striper: SANDATEX Design 641/84.
   b) Ensfarget: SANDATEX Design 407/727
7. Kjøkkenventilator må være av typen Villavent eller ventilator med tilsvarende funksjonalitet og tilkoblingsløsning.
8. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller liknende på balkong, terrasse, veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom uten godkjenning fra styret.
9. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe uten godkjenning fra styret.
10. Det skal fjernes snø og is på terrasser og balkonger, sluk/avløp må holdes åpne ellers blir andelseier erstatningspliktig for evt. skader.
11. I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler pr. leilighet som skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at brannvarsler er i funksjon.
12. Grilling med kullgrill er ikke tillatt på terrassene/balkongene. Grilling på utendørs fellesarealer skal skje i behørig avstand fra boligblokkene.
13. Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Ballspill skal foregå på leke og ballplassen.
14. Fremleie skal godkjennes av styret. Reglene fremgår av borettslagets vedtekter.

15. Generelt skal leiligheten benyttes slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Arbeid som medfører støy, som banking/boring skal være avsluttet før klokken 2000 på hverdager, og dager før helligdager klokken 1800. Helligdager og søndager må det ikke utføres støyende arbeider. Det skal normalt være ro i leilighetene fra klokken 2300 – 0700. Spesielle anledninger eller fester bør varsles ved oppslag.
16. Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å la dyr oppholde seg i trappeoppgangene. Hundeeiere skal benytte pose! Alle hunder skal holdes i bånd på borettslagets område og det er kun tillatt å holde innekatt. Mating av fugler på balkong eller i borettslagets ute områder er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke mus, rotter og liknende.
17. Beboerne skal kildesortere sitt avfall etter bestemmelser gjort av kommunen. Papir og annet restavfall skal i hver sin avfallsbrønn. For spesialavfall og avfall etter bygnings/malerarbeid finnes det spesielle oppsamlingsplasser i kommunen, og dette avfallet skal leveres der. Avfall skal ikke plasseres ved avfallsbrønnene, er det for stort må det deles opp slik at det går inn i avfallsbrønnen.
18. Risting av sengetøy, tepper osv. er av hensyn til naboer forbudt fra vinduer og alle balkonger/terrasser. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer. Det er ikke tillatt å tette igjen ventilene i veggene på kjøkken, bad og WC.
19. Melding om feil og mangler på tekniske innretninger som heiser, garasjeporter, nødlys, etc., skal gis til styret. Det er ikke tillatt for beboerne å bestille reparasjon direkte fra firma.
20. Tillitsvalgte, vaktmester og andre som opptrer på vegne av borettslaget skal møtes med forståelse ved utøvelse av sine plikter.
21. Bilkjøring, parkering m.m.
    - Fartsgrense på borettslagets område er 30 km/t.
    - Parkering i garasjene skal skje innenfor oppmerket parkeringsfelt.
    - Tomgangskjøring er ikke tillatt.
    - Parkering skal kun skje på anvist plass. Det pålegges beboerne å påse at parkeringsbestemmelsene også overholdes av besøkende og håndverkere.
    - Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes som oppbevaringsplasser. Styret kan kreve at hensatte kjøretøy fjernes.
    - Brudd på disse bestemmelser kan medføre borttauing for eiers regning.
    - Kjøring/parkering ved inngangspartiet er ikke tillatt med unntak for nødvendig på- og avlessing av varer.
    - Det er ikke tillatt å parkere på snuplasser og plener.
    - Campingvogner og varetilhengere er ikke tillatt langtidsoppbevart på gjesteparkeringen.
    - Ledige innendørs parkeringsplasser vil bli lyst ledig ved oppslag og fordelt etter søknad og ansiennitetsprinsippet. Det vil si botid i borettslaget.

    Overtredelse vil medføre borttauing for eiers regning.

Styret i Nesbrynet Borettslag, 19.3.2024.

Vedtekter

for

Nesbrynet borettslag

organisasjonsnummer 877 516 652,
tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. april 1997.
Endret: 18.4.2007, 2.4.2008, 14.4.2015, 18.4.2017, 5.5.2021 og 11.4.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nesbrynet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI).

(3) OBOS er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare medlemmer i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) 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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, aquastopp, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som ventilator, vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, aquastopp samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dørtelefonanlegg fra ytterdør og frem til andelseiers apparat vedlikeholdes av borettslaget.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

(1) 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.

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

(4) Styrets medlemmer og varamedlemmer kan kun velges blant de som er bosatt i borettslaget.

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.

(4) Styret vedtar husordensregler for borettslaget.

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:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Valgkomité

(1) Den ordinære generalforsamlingen velger valgkomité bestående av to eller tre medlemmer, fortrinnsvis en fra hver blokk i borettslaget. Valgkomiteens innstilling skal foreligge og være offentliggjort for andelseierne senest en uke før generalforsamlingen.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 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 krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



Velkommen til Nesbrynet borettslag

Dette er en oversikt over hva som er viktig å vite for alle nye beboere/andelseiere i vårt borettslag:

1. Ved eierskifte skal målerstanden avleses elektronisk på strømleverandøren sine nettsider. Det er ikke mulig å lese av måleren fysisk og sende inn via megler, det blir ikke registrert.
2. Andelseier sørger selv for 2 navneskilt.
   a. Navneskiltet på inngangsdøren skal inneholde minimum etternavn, form og utførelse velger andelseier selv.
   b. Navneskilt på postkasse skal være et hvitt plastskilt, størrelse 60 x 95 mm, skrift i sort Arial eller Calibri.
   c. Navneskiltet på ringeklokka utendørs endres av Styret.
3. Borettslaget har kollektivavtale med Telia og kostnaden inngår i fellesutgiftene. Ved eierskifte må den som flytter ut levere Telia-box og router til nærmeste Telia forhandler. Den som flytter inn, må hente samme utstyr nytt fra tilsvarende sted. Dette er kostnadsfritt for andelseier.



4. Nye nøkler og brikker bestilles via styret ved å sende e-post til nesbrynet@borettslag.net. Husk å oppgi koden som står på nøkkelen; 2TT 243 K + et nr.
5. Garasjeportåpnere betales av andelseier og kan kjøpes hos Romerike Låsservice, se oppslag på dør ut til garasjen for koding.
6. Ventilatoren på kjøkkenet er av typen Villavent som i tillegg til kjøkkenvifte er ventilasjonen fra både kjøkken og bad. Den kan ikke byttes ut med en vanlig ventilator eller en ventilator som en inkludert i platetopp/komfyr. Ventilatoren skal aldri stå på mindre enn 1, ved tørk av tøy inne bør den settes på 2 eller 3.
7. Parkeringsplassene i garasjen er smale, det er derfor ikke mulighet for at alle tre biler i hvert område kan stå samme vei. De tre som har parkering i hvert område må sammen bli enige om hvordan dette best kan løses.
8. Vår forretningsfører OBOS har en nettside for andelseiere/beboere som kalles Vibbo. Dette er borettslagets intranett, hvor styret legger ut og samler alt av informasjon om borettslaget. Der finnes bl.a. *«Håndbok for andelseiere i Nesbrynet borettslag»* som alle oppfordres til å gjøre seg kjent med.
9. Det er ikke særlig lytt mellom boligene i vårt borettslag, men det er veldig lytt på gangen utenfor hver bolig samt via åpne balkongdører. Alle andelseiere/beboere oppfordres derfor til å ta hensyn til dette.
10. Vi har et port-telefonsystem med video som gjør det enkelt å se hvem som ringer på samt å åpne hoveddørene fra hver leilighet. Det er ikke tillatt å slippe inn andre enn de som skal til egen leilighet. Selgere kan KUN slippes inn hvis de skal til egen leilighet.
11. Det er svært viktig at sluket på balkongen holdes fritt for rusk og rask alltid.

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/34
Adresse: Nesåsveien 17
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Offentlig barnehage
- Offentlig barnehage
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius

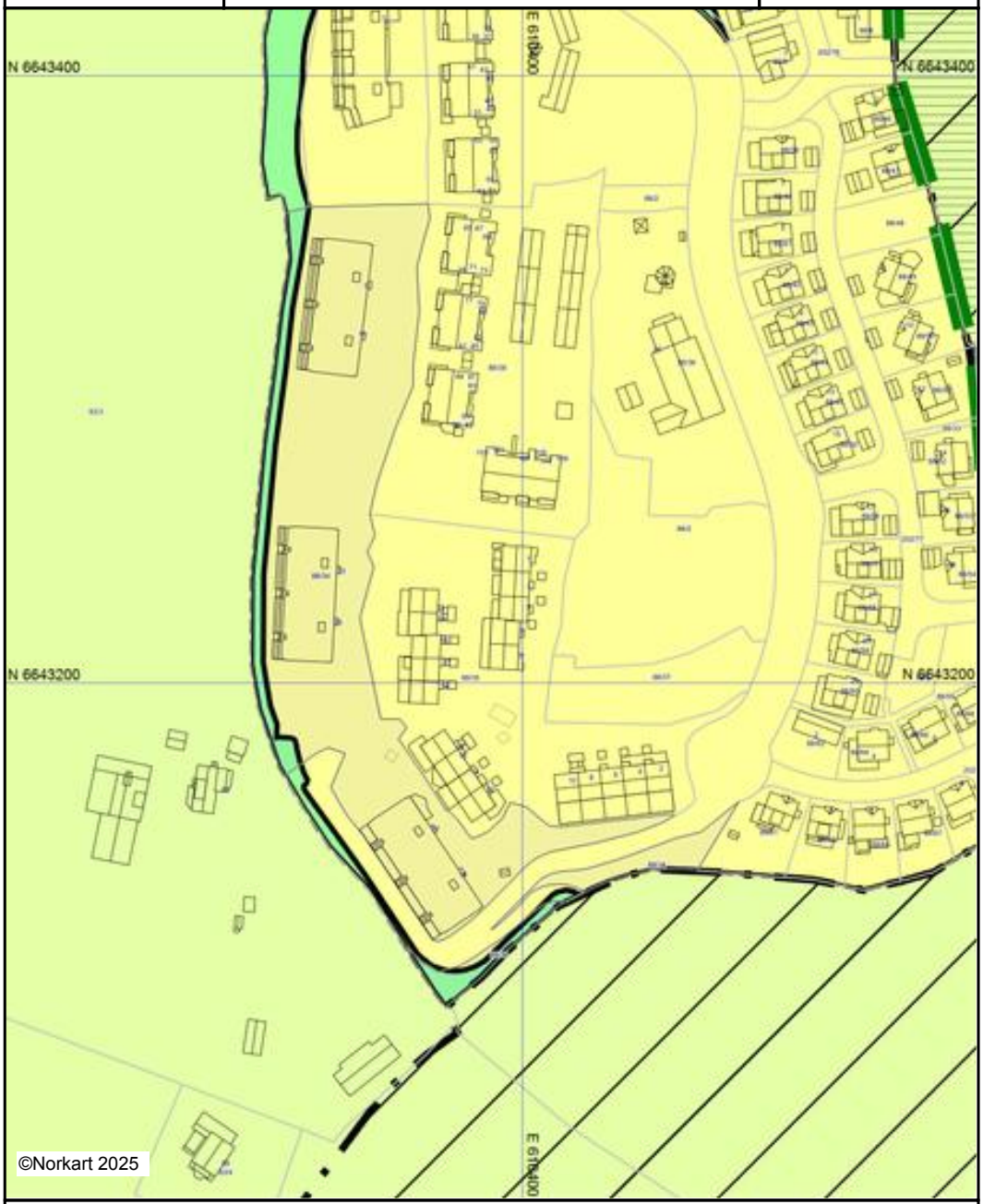
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 88/34
Adresse: Nesåsveien 17
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:2000

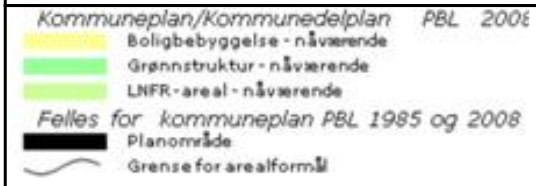
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

Selvaagbygg AS
Postboks 113 Vindern
0319 OSLO

Saksbehandler: Jan Arnesen **Direkte telefon:** 67 92 95 31

Vår ref.: 00/09216-9 **Arkivkode:** 88/34 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 06.06.01

NESÅSVEIEN 17 - 19 GNR 88 BNR 34 FERDIGATTEST BOLIGBLOKK

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 23.05.01, samt midlertidig brukstillatelse datert 28.10.00.

På bakgrunn av de ovenstående dokumenter meddeles herved ferdigattest.

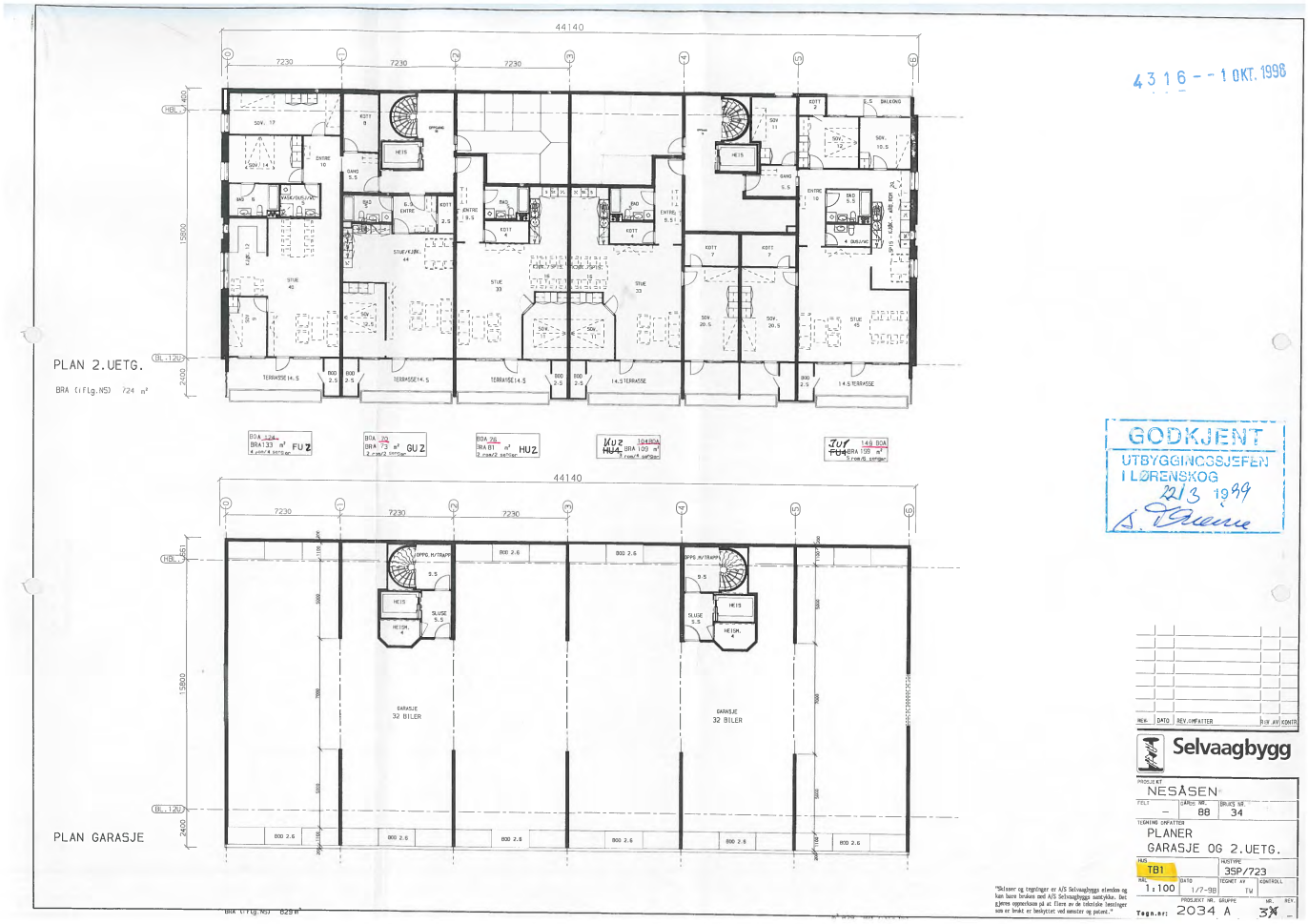
Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Jan Arnesen
avdelingsingeniør

Kopi til:
NESBRYNET BORETTSLAG v/LBBL Eiendom As POSTBOKS 80 1472 FJELLHAMAR

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Telefon: 67 92 95 44
Telefaks: 67 92 95 39
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045



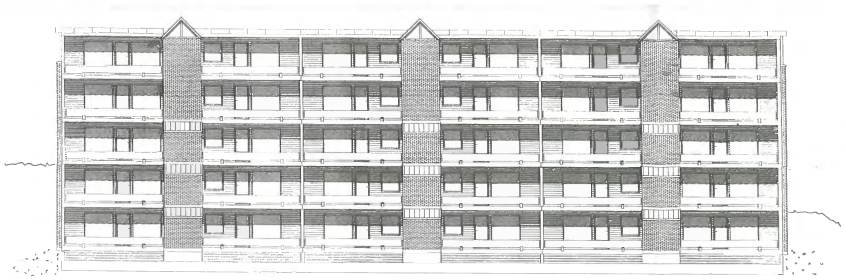
4316 – 10 OKT. 1998

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
21/3 1999
S. Brenne

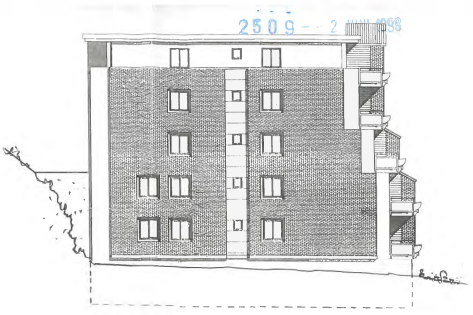
Selvaagbygg

PROSJEKT
NESÅSEN
FELT – GÅRDS NR. 88 BRUKS NR. 34
TEGNING OMFATTER
PLANER
GARASJE OG 2.UETG.
ARK. TBI
ARKIVNR. 35P/723
MÅL 1:100
DATO 1/7-98
TEGNET AV TM
KONTROLL
PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegn.nr: 2034 A 3X

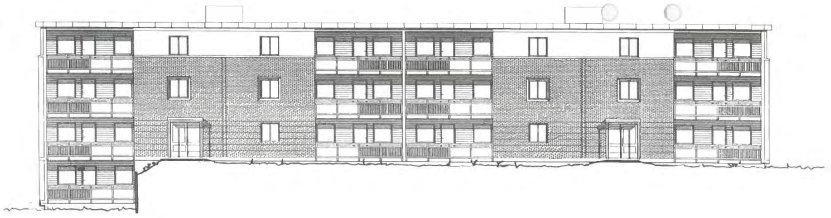
"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbygg eiendom og kan bare brukes med A/S Selvaagbygg samtykke. Det gjøres oppmerksom på at Flere av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."



FASADE MOT VEST

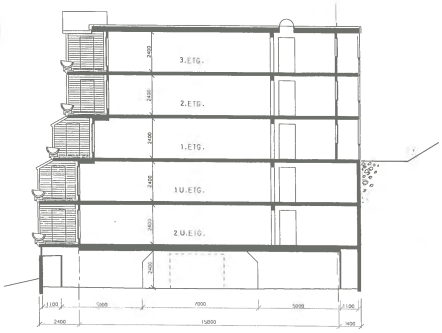


FASADE MOT NORD

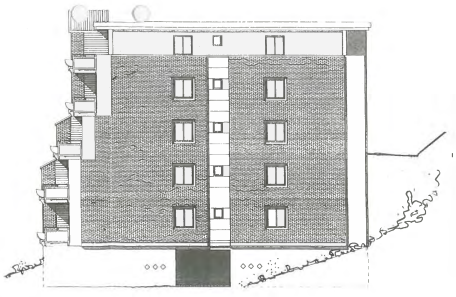


INNGANGSFASADE

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
22/3 1999



SNITT



FASADE MOT SYD

REV. | DATO | REV.OMFATTER | REV.AV/KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT: NESÅSEN
FELT | GÅRDS NR | BRUKS NR

TEGNING OMFATTER: FASADER OG SNITT

HUS: TB1 | HUSTYPE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	26.05.98	EIL	

PROSJEKT NR | GRUPPE | HUSNR | REV
Tegn.nr: 2034

innsender iht. følgebrev
innsender ikke oppgitt
842566142
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 88 bnr. 34 – Nesåsveien 9-19 i Lørenskog, gir herved Lørenskog kommune med org. Nr. 842 566 142 rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger på nevnte eiendom, som vist på vedlagte kartutsnitt i datert 22.8.2023.

Kommunen og/eller den som utfører arbeid for kommunen, skal ha uhindret adgang til traseen, ved senere graving, reparasjon, ettersyn og fornyelse av vann- og avløpsledningene.

Det påhviler kommunen i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt.

Grunneier må ikke uten kommunens samtykke bygge eller fundamentere nærmere de kommunale vann- og avløpsledningene enn 4 meter. Grunneier er pliktig til å ta hensyn til ledningen ved bebyggelse og disponering av grunnen, slik at ledningen ikke utsettes for skade.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommune sitt samtykke.

For Nesbrynet brl. orgnr. 877516652

Lørenskog den 2.6.2024

Marit Solfjeld

Marit Solfjeld, styreleder

Christin H. Unhjem

Christin Helen Unhjem, nestleder

Doknr: 1599072 Tinglyst: 21.06.2024
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Sign. Paul V. Ouden stad
Lørenskog kommune
PAUL V. OUDEN STAD
ADVOKAT


Rett kopi bekreftes
Sign. Paul V Oudenstad
Lørenskog kommune
PAUL V OUDENSTAD
ADVOKAT
90692
90691
90690
90688
90687
90688
90684
90683
90704
90705
90702
90703
90701
90699
88/38
88/35
88/34
Lørenskog Kommune
Gnr.88/Bnr.34
Høydesystem: NN2000
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32N
1:900

TINGLYST
16 AUG. 1999
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 11934

Doknr: 11934 Tinglyst: 16.08.1999 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Akershus Nett

AVTALE

Om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom eier av eiendommen **Nesåsen**, gnr. **88** Bnr. **34** (grunneier) i **Lørenskog** kommune og **Akershus Nett AS**. Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning.

Pkt.1

Grunneier gir Akershus Nett AS:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved for eksempel spenningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Når slike arbeider ønskes utført skal everket kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader.. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom everkets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og teregnet planert kostnadsfritt.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler everket en engangserstatning på

Kr. **5000** kroner **Femtusen**

innen 3 uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i beløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for everkets kostand. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Oslo den 26.5.99

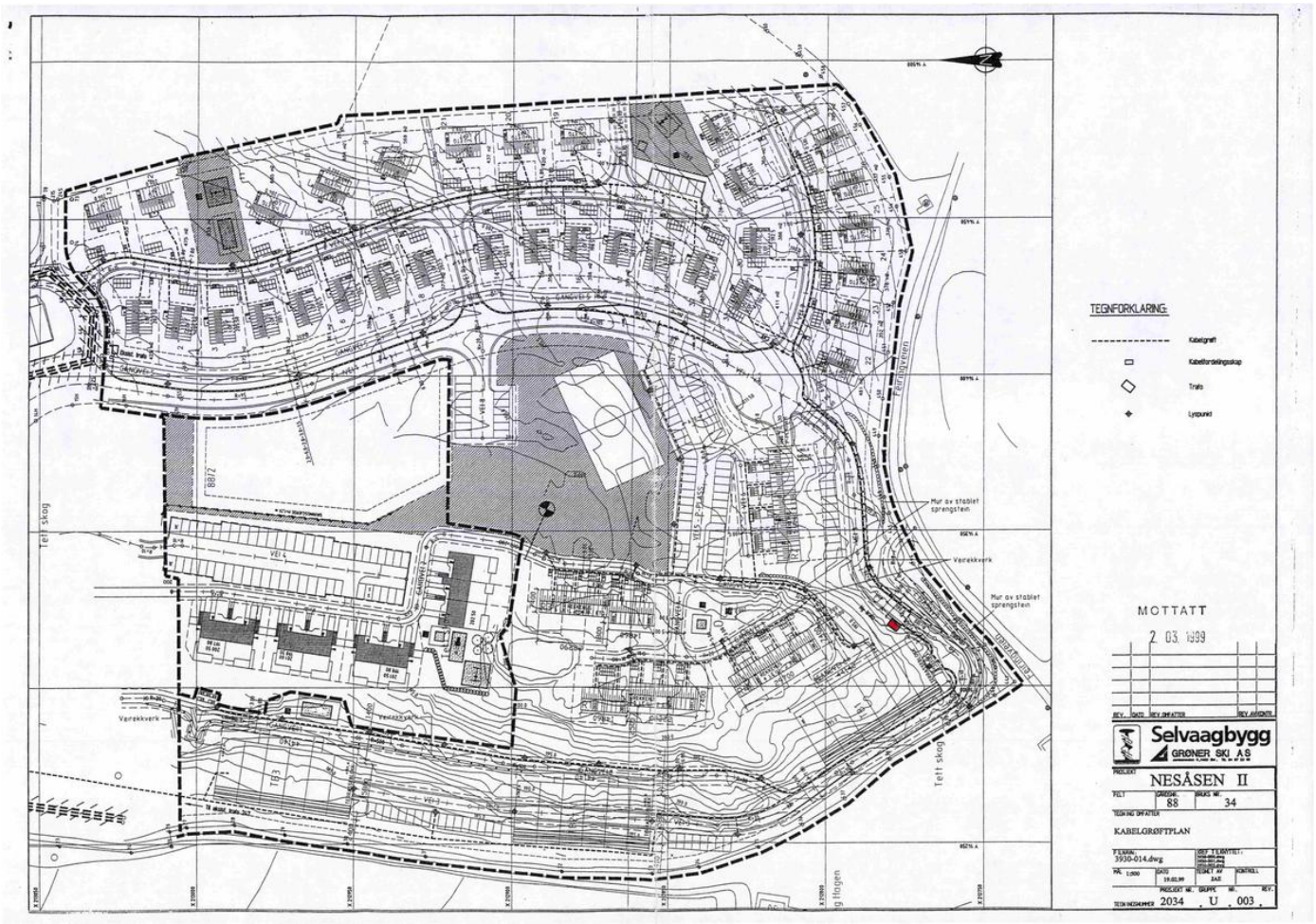
Grunneier

(Personnr./foretaksnr: 87751652)

Lillestrøm den 04.08.99

Akershus Nett AS

Akershus Nett AS

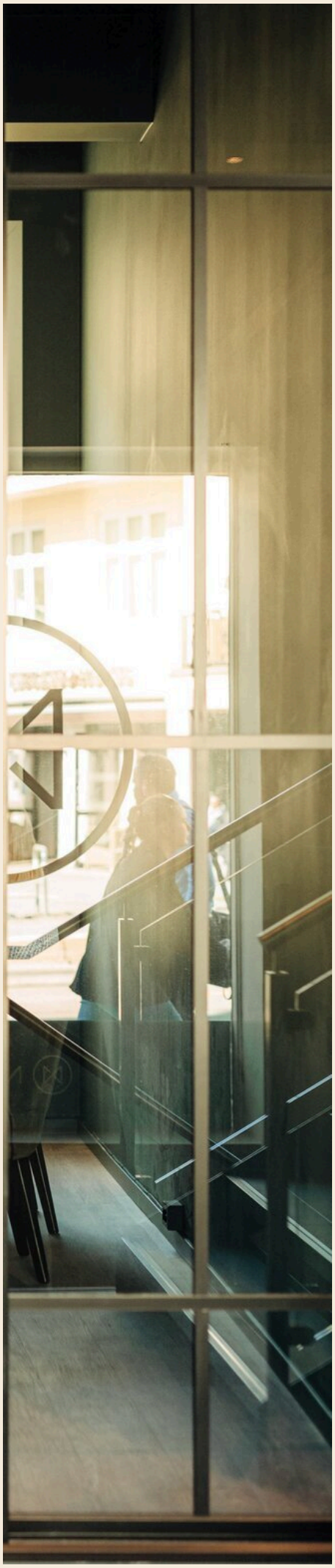

TEGNFORKLARING:
Kabelgraft
Kabelfordelingsskap
Trafo
Lyspunkt
Mur av stablet sprengstein
Mur av stablet sprengstein
Teit skog
Teit skog
Vei 4
Vei 5
Vei 6
Vei 7
Vei 8
Vei 9
Vei 10
Vei 11
Vei 12
Vei 13
Vei 14
Vei 15
Vei 16
Vei 17
Vei 18
Vei 19
Vei 20
Vei 21
Vei 22
Vei 23
Vei 24
Vei 25
Vei 26
Vei 27
Vei 28
Vei 29
Vei 30
Vei 31
Vei 32
Vei 33
Vei 34
Vei 35
Vei 36
Vei 37
Vei 38
Vei 39
Vei 40
Vei 41
Vei 42
Vei 43
Vei 44
Vei 45
Vei 46
Vei 47
Vei 48
Vei 49
Vei 50
Vei 51
Vei 52
Vei 53
Vei 54
Vei 55
Vei 56
Vei 57
Vei 58
Vei 59
Vei 60
Vei 61
Vei 62
Vei 63
Vei 64
Vei 65
Vei 66
Vei 67
Vei 68
Vei 69
Vei 70
Vei 71
Vei 72
Vei 73
Vei 74
Vei 75
Vei 76
Vei 77
Vei 78
Vei 79
Vei 80
Vei 81
Vei 82
Vei 83
Vei 84
Vei 85
Vei 86
Vei 87
Vei 88
Vei 89
Vei 90
Vei 91
Vei 92
Vei 93
Vei 94
Vei 95
Vei 96
Vei 97
Vei 98
Vei 99
Vei 100
Vei 101
Vei 102
Vei 103
Vei 104
Vei 105
Vei 106
Vei 107
Vei 108
Vei 109
Vei 110
Vei 111
Vei 112
Vei 113
Vei 114
Vei 115
Vei 116
Vei 117
Vei 118
Vei 119
Vei 120
Vei 121
Vei 122
Vei 123
Vei 124
Vei 125
Vei 126
Vei 127
Vei 128
Vei 129
Vei 130
Vei 131
Vei 132
Vei 133
Vei 134
Vei 135
Vei 136
Vei 137
Vei 138
Vei 139
Vei 140
Vei 141
Vei 142
Vei 143
Vei 144
Vei 145
Vei 146
Vei 147
Vei 148
Vei 149
Vei 150
Vei 151
Vei 152
Vei 153
Vei 154
Vei 155
Vei 156
Vei 157
Vei 158
Vei 159
Vei 160
Vei 161
Vei 162
Vei 163
Vei 164
Vei 165
Vei 166
Vei 167
Vei 168
Vei 169
Vei 170
Vei 171
Vei 172
Vei 173
Vei 174
Vei 175
Vei 176
Vei 177
Vei 178
Vei 179
Vei 180
Vei 181
Vei 182
Vei 183
Vei 184
Vei 185
Vei 186
Vei 187
Vei 188
Vei 189
Vei 190
Vei 191
Vei 192
Vei 193
Vei 194
Vei 195
Vei 196
Vei 197
Vei 198
Vei 199
Vei 200
Vei 201
Vei 202
Vei 203
Vei 204
Vei 205
Vei 206
Vei 207
Vei 208
Vei 209
Vei 210
Vei 211
Vei 212
Vei 213
Vei 214
Vei 215
Vei 216
Vei 217
Vei 218
Vei 219
Vei 220
Vei 221
Vei 222
Vei 223
Vei 224
Vei 225
Vei 226
Vei 227
Vei 228
Vei 229
Vei 230
Vei 231
Vei 232
Vei 233
Vei 234
Vei 235
Vei 236
Vei 237
Vei 238
Vei 239
Vei 240
Vei 241
Vei 242
Vei 243
Vei 244
Vei 245
Vei 246
Vei 247
Vei 248
Vei 249
Vei 250
Vei 251
Vei 252
Vei 253
Vei 254
Vei 255
Vei 256
Vei 257
Vei 258
Vei 259
Vei 260
Vei 261
Vei 262
Vei 263
Vei 264
Vei 265
Vei 266
Vei 267
Vei 268
Vei 269
Vei 270
Vei 271
Vei 272
Vei 273
Vei 274
Vei 275
Vei 276
Vei 277
Vei 278
Vei 279
Vei 280
Vei 281
Vei 282
Vei 283
Vei 284
Vei 285
Vei 286
Vei 287
Vei 288
Vei 289
Vei 290
Vei 291
Vei 292
Vei 293
Vei 294
Vei 295
Vei 296
Vei 297
Vei 298
Vei 299
Vei 300
Vei 301
Vei 302
Vei 303
Vei 304
Vei 305
Vei 306
Vei 307
Vei 308
Vei 309
Vei 310
Vei 311
Vei 312
Vei 313
Vei 314
Vei 315
Vei 316
Vei 317
Vei 318
Vei 319
Vei 320
Vei 321
Vei 322
Vei 323
Vei 324
Vei 325
Vei 326
Vei 327
Vei 328
Vei 329
Vei 330
Vei 331
Vei 332
Vei 333
Vei 334
Vei 335
Vei 336
Vei 337
Vei 338
Vei 339
Vei 340
Vei 341
Vei 342
Vei 343
Vei 344
Vei 345
Vei 346
Vei 347
Vei 348
Vei 349
Vei 350
Vei 351
Vei 352
Vei 353
Vei 354
Vei 355
Vei 356
Vei 357
Vei 358
Vei 359
Vei 360
Vei 361
Vei 362
Vei 363
Vei 364
Vei 365
Vei 366
Vei 367
Vei 368
Vei 369
Vei 370
Vei 371
Vei 372
Vei 373
Vei 374
Vei 375
Vei 376
Vei 377
Vei 378
Vei 379
Vei 380
Vei 381
Vei 382
Vei 383
Vei 384
Vei 385
Vei 386
Vei 387
Vei 388
Vei 389
Vei 390
Vei 391
Vei 392
Vei 393
Vei 394
Vei 395
Vei 396
Vei 397
Vei 398
Vei 399
Vei 400
Vei 401
Vei 402
Vei 403
Vei 404
Vei 405
Vei 406
Vei 407
Vei 408
Vei 409
Vei 410
Vei 411
Vei 412
Vei 413
Vei 414
Vei 415
Vei 416
Vei 417
Vei 418
Vei 419
Vei 420
Vei 421
Vei 422
Vei 423
Vei 424
Vei 425
Vei 426
Vei 427
Vei 428
Vei 429
Vei 430
Vei 431
Vei 432
Vei 433
Vei 434
Vei 435
Vei 436
Vei 437
Vei 438
Vei 439
Vei 440
Vei 441
Vei 442
Vei 443
Vei 444
Vei 445
Vei 446
Vei 447
Vei 448
Vei 449
Vei 450
Vei 451
Vei 452
Vei 453
Vei 454
Vei 455
Vei 456
Vei 457
Vei 458
Vei 459
Vei 460
Vei 461
Vei 462
Vei 463
Vei 464
Vei 465
Vei 466
Vei 467
Vei 468
Vei 469
Vei 470
Vei 471
Vei 472
Vei 473
Vei 474
Vei 475
Vei 476
Vei 477
Vei 478
Vei 479
Vei 480
Vei 481
Vei 482
Vei 483
Vei 484
Vei 485
Vei 486
Vei 487
Vei 488
Vei 489
Vei 490
Vei 491
Vei 492
Vei 493
Vei 494
Vei 495
Vei 496
Vei 497
Vei 498
Vei 499
Vei 500
Vei 501
Vei 502
Vei 503
Vei 504
Vei 505
Vei 506
Vei 507
Vei 508
Vei 509
Vei 510
Vei 511
Vei 512
Vei 513
Vei 514
Vei 515
Vei 516
Vei 517
Vei 518
Vei 519
Vei 520
Vei 521
Vei 522
Vei 523
Vei 524
Vei 525
Vei 526
Vei 527
Vei 528
Vei 529
Vei 530
Vei 531
Vei 532
Vei 533
Vei 534
Vei 535
Vei 536
Vei 537
Vei 538
Vei 539
Vei 540
Vei 541
Vei 542
Vei 543
Vei 544
Vei 545
Vei 546
Vei 547
Vei 548
Vei 549
Vei 550
Vei 551
Vei 552
Vei 553
Vei 554
Vei 555
Vei 556
Vei 557
Vei 558
Vei 559
Vei 560
Vei 561
Vei 562
Vei 563
Vei 564
Vei 565
Vei 566
Vei 567
Vei 568
Vei 569
Vei 570
Vei 571
Vei 572
Vei 573
Vei 574
Vei 575
Vei 576
Vei 577
Vei 578
Vei 579
Vei 580
Vei 581
Vei 582
Vei 583
Vei 584
Vei 585
Vei 586
Vei 587
Vei 588
Vei 589
Vei 590
Vei 591
Vei 592
Vei 593
Vei 594
Vei 595
Vei 596
Vei 597
Vei 598
Vei 599
Vei 600
Vei 601
Vei 602
Vei 603
Vei 604
Vei 605
Vei 606
Vei 607
Vei 608
Vei 609
Vei 610
Vei 611
Vei 612
Vei 613
Vei 614
Vei 615
Vei 616
Vei 617
Vei 618
Vei 619
Vei 620
Vei 621
Vei 622
Vei 623
Vei 624
Vei 625
Vei 626
Vei 627
Vei 628
Vei 629
Vei 630
Vei 631
Vei 632
Vei 633
Vei 634
Vei 635
Vei 636
Vei 637
Vei 638
Vei 639
Vei 640
Vei 641
Vei 642
Vei 643
Vei 644
Vei 645
Vei 646
Vei 647
Vei 648
Vei 649
Vei 650
Vei 651
Vei 652
Vei 653
Vei 654
Vei 655
Vei 656
Vei 657
Vei 658
Vei 659
Vei 660
Vei 661
Vei 662
Vei 663
Vei 664
Vei 665
Vei 666
Vei 667
Vei 668
Vei 669
Vei 670
Vei 671
Vei 672
Vei 673
Vei 674
Vei 675
Vei 676
Vei 677
Vei 678
Vei 679
Vei 680
Vei 681
Vei 682
Vei 683
Vei 684
Vei 685
Vei 686
Vei 687
Vei 688
Vei 689
Vei 690
Vei 691
Vei 692
Vei 693
Vei 694
Vei 695
Vei 696
Vei 697
Vei 698
Vei 699
Vei 700
Vei 701
Vei 702
Vei 703
Vei 704
Vei 705
Vei 706
Vei 707
Vei 708
Vei 709
Vei 710
Vei 711
Vei 712
Vei 713
Vei 714
Vei 715
Vei 716
Vei 717
Vei 718
Vei 719
Vei 720
Vei 721
Vei 722
Vei 723
Vei 724
Vei 725
Vei 726
Vei 727
Vei 728
Vei 729
Vei 730
Vei 731
Vei 732
Vei 733
Vei 734
Vei 735
Vei 736
Vei 737
Vei 738
Vei 739
Vei 740
Vei 741
Vei 742
Vei 743
Vei 744
Vei 745
Vei 746
Vei 747
Vei 748
Vei 749
Vei 750
Vei 751
Vei 752
Vei 753
Vei 754
Vei 755
Vei 756
Vei 757
Vei 758
Vei 759
Vei 760
Vei 761
Vei 762
Vei 763
Vei 764
Vei 765
Vei 766
Vei 767
Vei 768
Vei 769
Vei 770
Vei 771
Vei 772
Vei 773
Vei 774
Vei 775
Vei 776
Vei 777
Vei 778
Vei 779
Vei 780
Vei 781
Vei 782
Vei 783
Vei 784
Vei 785
Vei 786
Vei 787
Vei 788
Vei 789
Vei 790
Vei 791
Vei 792
Vei 793
Vei 794
Vei 795
Vei 796
Vei 797
Vei 798
Vei 799
Vei 800
Vei 801
Vei 802
Vei 803
Vei 804
Vei 805
Vei 806
Vei 807
Vei 808
Vei 809
Vei 810
Vei 811
Vei 812
Vei 813
Vei 814
Vei 815
Vei 816
Vei 817
Vei 818
Vei 819
Vei 820
Vei 821
Vei 822
Vei 823
Vei 824
Vei 825
Vei 826
Vei 827
Vei 828
Vei 829
Vei 830
Vei 831
Vei 832
Vei 833
Vei 834
Vei 835
Vei 836
Vei 837
Vei 838
Vei 839
Vei 840
Vei 841
Vei 842
Vei 843
Vei 844
Vei 845
Vei 846
Vei 847
Vei 848
Vei 849
Vei 850
Vei 851
Vei 852
Vei 853
Vei 854
Vei 855
Vei 856
Vei 857
Vei 858
Vei 859
Vei 860
Vei 861
Vei 862
Vei 863
Vei 864
Vei 865
Vei 866
Vei 867
Vei 868
Vei 869
Vei 870
Vei 871
Vei 872
Vei 873
Vei 874
Vei 875
Vei 876
Vei 877
Vei 878
Vei 879
Vei 880
Vei 881
Vei 882
Vei 883
Vei 884
Vei 885
Vei 886
Vei 887
Vei 888
Vei 889
Vei 890
Vei 891
Vei 892
Vei 893
Vei 894
Vei 895
Vei 896
Vei 897
Vei 898
Vei 899
Vei 900
Vei 901
Vei 902
Vei 903
Vei 904
Vei 905
Vei 906
Vei 907
Vei 908
Vei 909
Vei 910
Vei 911
Vei 912
Vei 913
Vei 914
Vei 915
Vei 916
Vei 917
Vei 918
Vei 919
Vei 920
Vei 921
Vei 922
Vei 923
Vei 924
Vei 925
Vei 926
Vei 927
Vei 928
Vei 929
Vei 930
Vei 931
Vei 932
Vei 933
Vei 934
Vei 935
Vei 936
Vei 937
Vei 938
Vei 939
Vei 940
Vei 941
Vei 942
Vei 943
Vei 944
Vei 945
Vei 946
Vei 947
Vei 948
Vei 949
Vei 950
Vei 951
Vei 952
Vei 953
Vei 954
Vei 955
Vei 956
Vei 957
Vei 958
Vei 959
Vei 960
Vei 961
Vei 962
Vei 963
Vei 964
Vei 965
Vei 966
Vei 967
Vei 968
Vei 969
Vei 970
Vei 971
Vei 972
Vei 973
Vei 974
Vei 975
Vei 976
Vei 977
Vei 978
Vei 979
Vei 980
Vei 981
Vei 982
Vei 983
Vei 984
Vei 985
Vei 986
Vei 987
Vei 988
Vei 989
Vei 990
Vei 991
Vei 992
Vei 993
Vei 994
Vei 995
Vei 996
Vei 997
Vei 998
Vei 999
Vei 1000
MOTTATT
2. 03. 1999
Selvaagbygg
GRØNER SKI AS
NESÅSEN II
FELT 88
BNR. 34
KABELGRØFTPLAN
3930-014.dwg
2034 . U . 003 .

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

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.

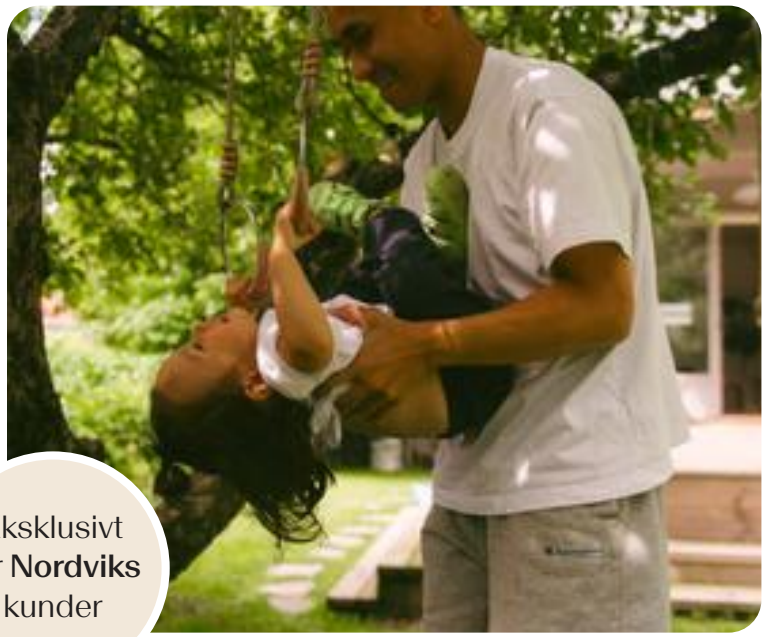


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **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.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0217/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nesåsveien 17 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 88, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Daniel Andersson

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339