NORDVIK

Folke Bernadottes vei 6

2 soverom | 45 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Folke Bernadottes vei 6

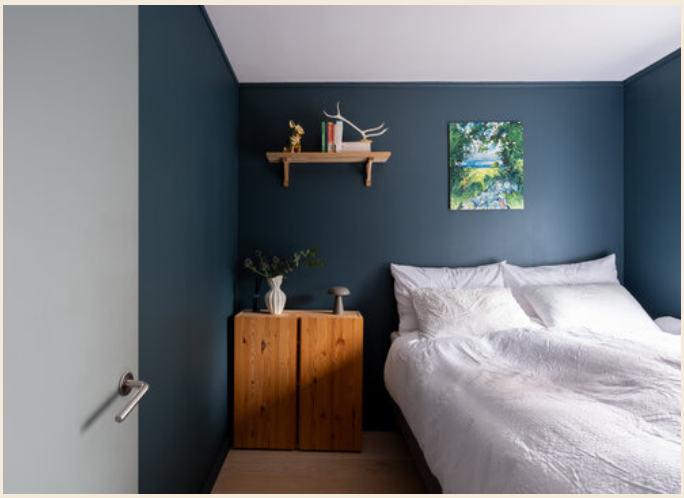
Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
18 Nabolagsprofil
20 Vedlegg
32 Egenerklæringsskjema
39 Andre vedlegg
85 Kontaktinfo
88 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91 Forbrukerinformasjon om budgivning
92 Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026









Nøkkelinformasjon

Oppusset 3-roms ved marka |Solrik balkong | 20 min fra dør til Sentrum | Ingen dok.avg.

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**5 076 997,-**
Fellesgjeld	**77 848,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 580,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

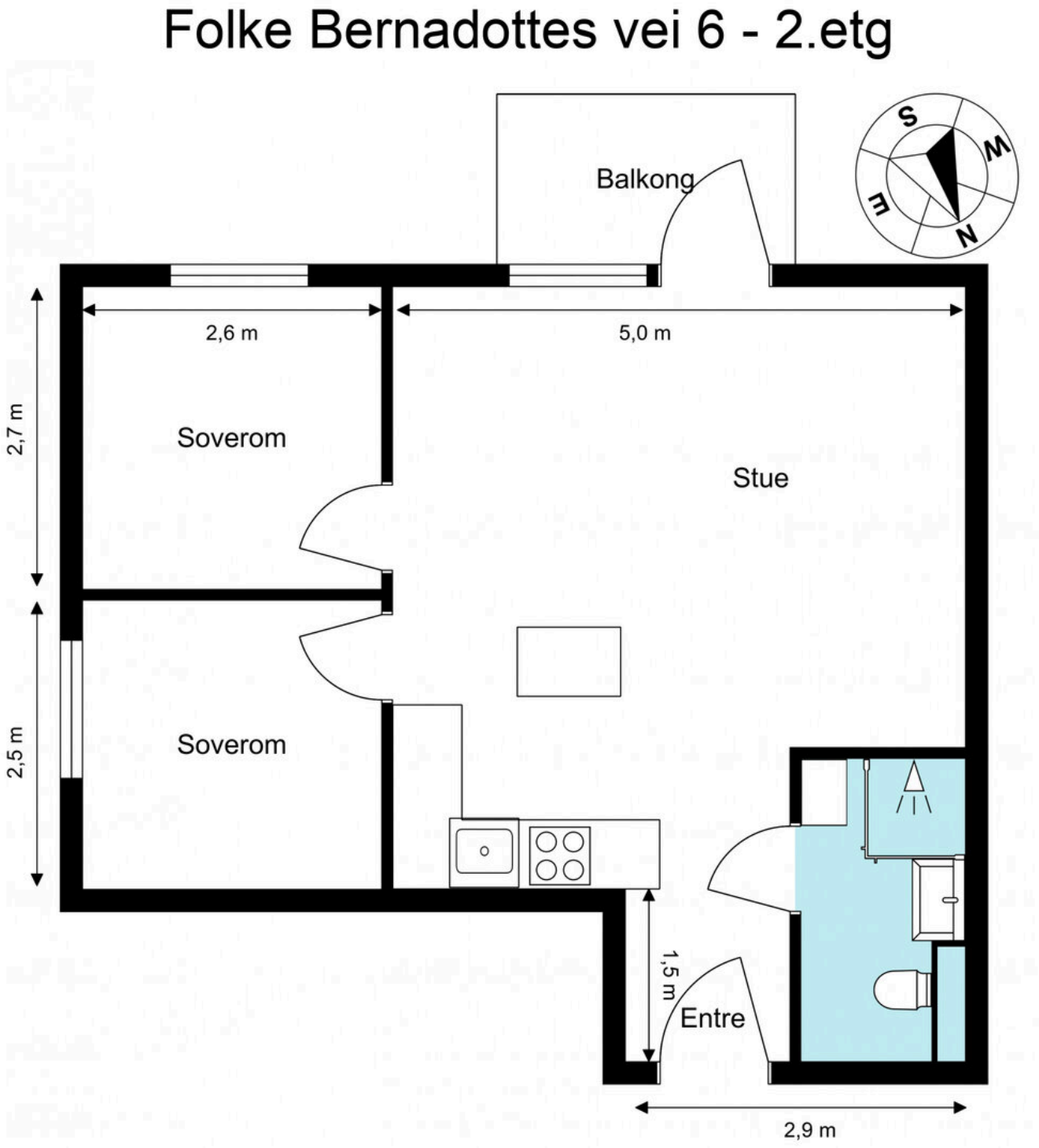
Kort fortalt

Meget flott 3-roms leilighet med meget god planløsning. Leiligheten er svært lekkert oppusset hvor det praktiske går hånd i hanske med det estetiske. Her er alt tenkt på fra når det gjelder plassering av dører, fargevalg, og utnyttelse av plassen for å få så mye oppbevaringsplass som mulig. Alt er pakket inn i en lekker utførelse og stil. Dette er en leilighet du kan bo over flere år, perfekt for et ungt par som ønsker seg kort vei til byen og direkte adkomst til det fri

Ekstremt arealeffektiv
Oppusset 2013/19
Heisadkomst
Fantastisk utsikt
Sørvendt balkong
Attraktiv beliggenhet rett ved marka
Kort vei til bl.a. Norges idrettshøgskole, BI og Toppidrettssenteret, Blindern og Rikshospitalet
Kort vei til buss og T-bane
Veldrevet borettslag

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 1 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0069/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO
Gnr 50, bnr 295 i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Øvre Kringsjå Borettslag, org.nr. 953648210

Selgere
Nicklas Knudsen Sørbel
Andrea Brønnich Sørbel

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
77 848,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 067 848,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 076 997,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 086 497,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. To soverom, kjøkken/stue, bad og gang.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod/ kott i fellesareal i kjeller.
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Overflate vegger og himling:
Det ble registrert sprukket veggflis under vegghengt toalettsisterne. Dette skyldes antakeligvis bevegelser/trykk som følge av vekt på toalettsisterne. Forholdet antas å kun ha kosmetisk betydning, men bør undersøkes nærmere for å sikre at membran ikke er skadet. Forøvrig registrert noe skjolder, riss og smuss i fuger.

TG2 pga sprekk i en veggflis under toalett, samt noe riss i fuger som følge av aldersslitasje.
- 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid på tetteskjikt er passert.
Merknader: Det ble ikke observert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller skadelig fukt ved befaringstidspunktet. Sluket fremstår med normal alder/slitasje og behov for jevnlig rengjøring og vedlikehold. Da membran/tettesjiktets alder og utførelse ikke er dokumentert, og slukløsningen ikke kan kontrolleres fullt ut visuelt, foreligger det usikkerhet knyttet til våtrommets gjenværende levetid og tetthet.
Merknader: Det ble ikke observert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller skadelig fukt ved befaringstidspunktet. Sluket fremstår med normal alder/slitasje og behov for jevnlig rengjøring og vedlikehold.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 er gitt med bakgrunn av eldre rørdeler som ikke har blitt byttet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.
- 6.3 Ventilasjon:
Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.
TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken (kun kullfilter).

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Øvrig standard
VÅTROM
Bad: Pent flislagt bad fra 2013. Arbeidene ble utført av fagkyndige (Ditt Bad AS v/ Frank Løvmyr) i regi av tidligere eiere. Badet inneholder dusjhjørne med vendbar/innfelbare dører, vegghengt toalett, og servant med skuffer under og speilskap over. Det er mekanisk avtrekk til felles sjakt med avtrekksventil på vegg over toalett, tilluft i spalte under dør.

Overflate gulv: Flislagt gulv sluk i dusjsone. Fallforhold er målt med krysslaser. Stort sett godt fall mot sluk. Ledefall forøvrig på baderomsgulv. Høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør ble målt til 25mm, i tråd med minimumskrav.

Membran, tettesjikt og sluk: Membranen er fra 2013. Sluk av plast med tilhørende vannlås. Membranen og eventuell klemring ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (fra stue) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN
Kjøkken fra 2013 med hvite glatte fronter. Benkeplate av eik fra 2019 Delvis integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator (Gorenje) med kullfilterløsning. Behov for rens/ bytte av filter. Det ble observert waterguard/ lekkasjevarsler i skap under vaskekum. Ikke registrert komfyrvakt. Dette anbefales alltid

ANDRE ROM
Leiligheten fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder. Ny laminatparkett fra 2021 på gulv i oppholdsrom. Registert noe knirk i parkett. Beskjedent omfang.

VINDUER OG YTTERDØRER
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra 2007 i stue og 2012 på soverom.

VVS
WC og innvendige vann- og avløpsrør: Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renoveringer rundt 2013. Forøvrig består VVS anlegget av kobber og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er fra 2019. 120liters Oso varmtvannsbereder plassert i skap på soverom. Generelt anbefales bereder plassert på rom med sluk. Men det er installert waterguard med automatisk vannstenging og plassering ansees dermed som tilfredsstillende. Bereder er fast tilkoblet el-punkt.

Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon. Tilluftventil på yttervegg i stue og ett av soverommene, i tillegg til ventiler i vinduer. Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

ELEKTISK ANLEGG OG SAMSVARSERKLÆRING
Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert i gang. Kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer er montert i skap. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er opplyst at det har vært el-tilsyn februar 2026. Registret mindre avvik. Disse har blitt utbedret og lukket av Tåsen Elektro. Dokumentasjon fremlagt.

Parkering
Enkelte andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje (md. leie kr 400,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen). Bruksrett til garasjen følger ikke automatisk boligen ved salg.

Modernisering og påkostninger
2026: Elektrisk anlegg kontrollert ved eltilsyn i februar og oppgradert/kvalitetssikret med fagfolk i april
2022: Gulv
2019: Oppgraderin av kjøkken
2015: Nytt kjøkken
2013: Nytt bad, utført av fagfolk
2013-2026

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

dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ditt Bad v/Frank Løvmyr, Stegenveien 754, 1820 Spydeberg

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm. oppussing av bad sommer 2013 ble sluk flyttet til dusjsone, samt utskifting av sluk, til sluk m/klemring for banemembran

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ditt Bad v/Frank Løvmyr, Stegenveien 754, 1820 Spydeberg

- 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: TH Elektro AS, elektrisk arbeid ifm. oppussing av bad

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Januar 2026

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornying AS, rørfornying avløp og soilrør hele borettslaget, utført 2024-2025

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Borettslaget foretok radonmåling i 2021, ingen nødvendig tiltak for bygget i etterkant. Styret har mer informasjon.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takst- og tilstandsrapporter fra 2014, 2019 og 2022, etakt fra 2025

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgaver og takst- og tilstandsrapporter 2014, 2019 og 2022

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Boligblokk fra 1960-tallet. Gjennomgående høy grad av bruk av betong/mur. Både i ytter- og innervegger, samt etasjeskillere (dekker) og balkonger. Flatt tak tekket med asfaltmembran el.tilsvarende. Vinduer med isolerglass og trekarmer fra 1999 og 2012.
Luftig balkong på ca 4m2 med utgang fra stue. Rekkverk av stål og platekledning. Høyden på rekkverk er målt til 110cm, i tråd med krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn.
Vaskemaskin medfølger ikke boligen, med mindre annet er avtalt.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Stående bokhylle i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Etter festekontrakten er bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, ikke tillatt uten kommunens samtykke.

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm
- Elektriske varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 580,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- TV og internett
- Kommunale avgifter
- Fellesgjeld
- Felles vaskeri
- Vask av fellesområder
- Strøm og oppvarming fellesområder
- Brøyting
- Varmekabler i oppkjørsel og gangvei til dører
- Diverse vedlikehold av fellesområder innendørs og utendørs

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

Kommunale avgifter
Inkludert i felles avgift.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 191 079,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 764 315,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

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

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

Hva skjer i borettslaget:
Borettslaget har akkurat sluttført rørfornying. Rørfornyingen ble finansiert via låneopptak, hvorav maks låneopptak var på kr 8.500.000. Dette ble vedtatt på ordinært generalforsamling i 2023. Oppstart var i 2024. I tillegg er det lagt varmekabler til inngangspartier som ikke hadde det, dette ble finansiert ved oppsparte midler.

Borettslaget er i gang med å bytte heis i FBV6. Arbeidene er i rute og planlagt ferdigstillelse er 1. mai 2026.

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

Borettslaget fremstår som veldrevet med et aktivt styre og jevnlig oppfølging av drift og vedlikehold.

Vedlikeholdsarbeider gjennomføres fortløpende, og mindre tiltak utføres i noen grad i regi av dugnad. Styret har fokus på kostnadskontroll og langsiktig forvaltning av bygningsmassen.

Det opplyses om god dialog mellom styret og beboerne.

Større vedlikehold og rehabilitering
2025 Rørfornying
2023 Oppgradering av lekeplassen
2023 Etablering av sykkelskur bak lavblokka
2022 Rens av ventilasjonskanalene
2022 Byttet ut brannslukningsapparatene i alle leiligheter og fellesarealene
2021 Gjennomført radonmåling og installerte radonavsugere.
2021 Klippet trær og busker rundt borettslaget
2021 Service og vedlikehold på ventilasjon i høyblokka (må gjøres hver 5.år. Neste må bestilles fra Kanalrens igjen i 2026)
2019 Alle lampene i fellesarealene har blitt byttet ut med LED-lamper. Varmekablene har blitt byttet ut på lavblokka
2017 Brannsentraler er oppgradert
2015 Rens av ventilasjonskanalene
2014 Overbygg over inngangspartier lavblokka
2013 Alle trappetrinn er gjennomgått og 72 løse trinn er reparert.
2012 Alle stoppekraner på stigerør byttet
2011 Fasade høyblokk og gavlvegger lavblokka er pusset opp. Balkonger i høyblokka er pusset opp (overflatebehandlet, brystninger).
2009 Taktekking på høyblokk og garasjer
2007 Oppgradering uteområder (grillplass, lekeområde for barn)
2006 Takrehabilitering lavblokka
2006 - 2007 Oppgradering kabel-TV anlegg
2004 Delvis utskifting (frivillig) balkongdører/vinduer
2003 Brannforskriftsmessige entrédører til leilighetene
2003 Brann- og vannvarslingsanlegg installert (se også 2017)
2001 Avtrekksvifter og ventilasjonskanaler
2000 Fasadeutbedring
1999 - 2001 Modernisert el-anlegg
1996 Skiftet ytterdører

Styret forteller at omtrent 1/3 av vinduer skal byttes, og at dette sannsynligvis ikke vil ha noen økning i fellesutgifter.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Intern forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning. Frist for å meldte intern forkjøpsrett er: Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 77 848,-pr. 11.03.2026

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

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Borettslagets underskudd i 2025 skyldes hovedsakelig gjennomført rørfornying (soil og avløp) og anses som en større vedlikeholdsprosjekt. Borettslaget har ellers en stabil økonomi og praktiserer moderat justering av felleskostnader, typisk i tråd med KPI.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 598 345,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88746093

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 197 kvm (Festetomt)
Relativt flat tomt beliggende nær markagrensen på Kringsjå i Oslo. Fine rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Naturskjønn tomt med mye trær, busker og gressplen.

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

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

Adkomst
Adkomst via offentlig vei. Det vil bli skiltet ved visning.

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Selger opplyser om at det ble utført radonmåling i 2021. Ingen tiltak nødvendig.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Det er godt med offtentlig kommunikasjon til eiendommen. Den mest brukte er T-banen, men det er også et godt busstilbud.

T-bane: Kringsjå, linje 5. Fra Kringsjå til Majorstuen tar det 12 minutter
Buss: Busstoppene Nordberghjemmet eller Kongleveien ligger en kort gåtur unna. Her går #25 Majorstuen/Haugerud samt nattbussen #19N Kringsjå / Åsbråten

Skoler og barnehager
Montessoribarnehagen Solsikken Sognestuen, gangavstand på 1 min.
Nordberg menighetsbarnehage, gangavstand på 5 min.
Frydenhaug SiO, gangavstand på 7 min.
Boligen sogner til Kringsjå skole, med en gangavstand på bare 8 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Nordberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.11.1964.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 20 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900 per stk. (1 gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 550,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. april 2026

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

Megler
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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

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

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

Folke Bernadottes vei 6

Skoler

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

Sport

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

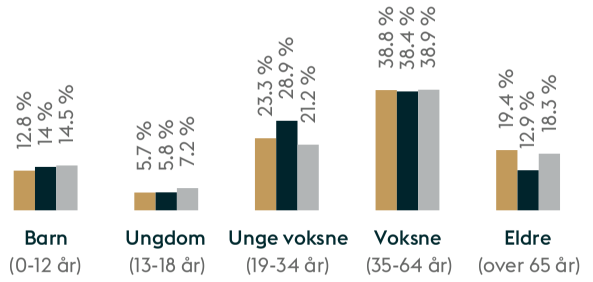
Offentlig transport

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

Barnehager

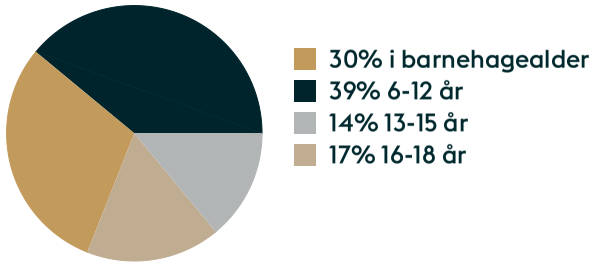
Montessoribhg. Solsikken Sogne... 37 barn	1 min 0.1 km	
Nordberg menighetsbarnehage (1... 30 barn	5 min 0.5 km	
Frydenhaug SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kringsjå	1 725	1 070
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



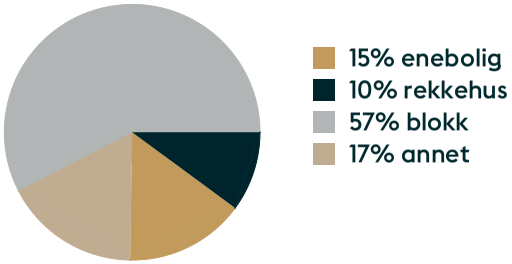
Ladepunkt for el-bil

Meny Kringsjå	3 min
Kiwi Kringsjå	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk
Folke Bernadottes vei 6
0862 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 17/04/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 295
Hjemmelshaver:	Nicklas Knudsen Sørbel og Andrea Brønnich Sørbel
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	8
Byggeår:	1961
Tomt:	felles eiet 4 194 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nicklas Knudsen Sørbel
Befaringsdato:	08.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt beliggende nær markagrensen på Kringsjå i Oslo. Fine rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.
Naturskjønn tomt med mye trær, busker og gressplen.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fra 1960-tallet. Gjennomgående høy grad av bruk av betong/mur. Både i ytter- og innervegger, samt etasjeskillere (dekker) og balkonger.
Flatt tak tekket med asfaltmembran el.tilsvarende.
Vinduer med isolerglass og trekarmer fra 1999 og 2012.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Arealeffektiv tre-roms hjørneleilighet.
Kjøkken og bad fra 2013.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på bad. Forøvrig panelovner etter behov.

BOD:
Egen bod/kott på ca 1m2 i felles kjeller.

DOKUMENTKONTROLL:
DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 243cm.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
- Bad fra 2013.
- Kjøken fra 2013, oppgradert med benkeplate av eik i 2019
- Div mindre oppgraderinger av elektrisk anlegg etter tilsyn i 2026.
- Parkettgulv fra 2021.

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	45	0	0	4
Bod i kjeller	0	1	0	0
SUM BYGNING	45	1	0	4
SUM BRA	46			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

To soverom, kjøkken/stue, bad og gang.

BRA-e:

Bod/ kott i fellesareal i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt på stedet i henhold til gjeldende måleregler. Eksterne boder i kjeller og loft er medtatt som BRA-e. Mindre måleavvik kan forekomme som følge av bygningsmessige forhold, målemetode og tilgjengelighet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selgere

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

17/04/2026



Christopher Huun

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad fra 2013. Arbeidene ble utført av fagkyndige (Ditt Bad AS v/ Frank Løvmyr) i regi av tidligere eiere.

Badet inneholder dusjhjørne med vendbar/innfelbare dører, vegghengt toalett, og servant med skuffer under og speilskap over.

Det er mekanisk avtrekk til felles sjakt med avtrekksventil på vegg over toalett, tilluft i spalte under dør.

Det ble registrert sprukket veggflis under vegghengt toalettsisterne. Dette skyldes antakeligvis bevegelser/trykk som følge av vekt på toalettsisterne.
Forholdet antas å kun ha kosmetisk betydning, men bør undersøkes nærmere for å sikre at membran ikke er skadet.

Forøvrig registrert noe skjolder, riss og smuss i fuger.

TG2 pga sprekk i en veggflis under toalett, samt noe riss i fuger som følge av aldersslitasje.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv sluk i dusjsone.
Fallforhold er målt med krysslaser. Stort sett godt fall mot sluk. Ledefall forøvrig på baderomsgulv.

Høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør ble målt til 25mm, i tråd med minimumskrav.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås. Membranen og eventuell klemring ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (fra stue) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid på tetteskjikt er passert.

Merknader: Det ble ikke observert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller skadelig fukt ved befaringstidspunktet. Sluket fremstår med normal alder/slitasje og behov for jevnlig rengjøring og vedlikehold. Da membran/tettesjiktets alder og utførelse ikke er dokumentert, og slukløsningen ikke kan kontrolleres fullt ut visuelt, foreligger det usikkerhet knyttet til våtrommets gjenværende levetid og tetthet.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2013 med hvite glatte fronter. Benkeplate av eik fra 2019

Delvis integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator (Gorenje) med kullfilterløsning. Behov for rens/ bytte av filter.

Det ble observert waterguard/ lekkasjevarsler i skap under vaskekum. Ikke registrert komfyrvakt. Dette anbefales alltid.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Ny laminatparkett fra 2021 på gulv i oppholdsrom. Registert noe knirk i parkett. Beskjedent omfang.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra 2007 i stue og 2012 på soverom.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Luftig balkong på ca 4m2 med utgang fra stue.

Rekkverk av stål og platekledning. Høyden på rekkverk er målt til 110cm, i tråd med krav.

Registrert noe rust og avskalling som er normal slitasje som følge av alder på konstruksjon.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renoveringer rundt 2013.

Forøvrig består VVS anlegget av kobber og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

TG2 er gitt med bakgrunn av eldre rørdeler som ikke har blitt byttet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

120liters Oso varmtvannsbereder plassert i skap på soverom.

Generelt anbefales bereder plassert på rom med sluk. Men det er installert waterguard med automatisk vannstenging og plassering ansees dermed som tilfredsstillende.

Bereder er fast tilkoblet el-punkt.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Tilluftventil på yttervegg i stue og ett av soverommene, i tillegg til ventiler i vinduer.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken (kun kullfilter).

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2026

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert i gang.
Kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer er montert i skap.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Det er opplyst at det har vært el-tilsyn februar 2026. Registret mindre avvik. Disse har blitt utbedret og lukket av Tåsen Elektro. Dokumentasjon fremlagt.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 pga sprekk i en veggflis under toalett, samt noe riss i fuger som følge av aldersslitasje.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid på tetteskjikt er passert.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er gitt med bakgrunn av eldre rørdeler som ikke har blitt byttet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.
6.3	Ventilasjon
	TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nicklas Knudsen	9578-5999-4-2646873	2026-03-15 14:47:37
Andrea Brønnich Sørbel	9578-5999-4-3704586	2026-03-15 14:53:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. mars 2026

Oppdragsnummer
23-0069/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Nicklas Knudsen Sørbel, Andrea Brønnich Sørbel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ditt Bad v/Frank Løvmyr, Stegenveien 754, 1820 Spydeberg

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm. oppussing av bad sommer 2013 ble sluk flyttet til dusjsone, samt utskifting av sluk, til sluk m/klemring for banemembran

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ditt Bad v/Frank Løvmyr, Stegenveien 754, 1820 Spydeberg

---

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: TH Elektro AS, elektrisk arbeid ifm. oppussing av bad

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2026

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornying AS, rørfornying avløp og soilrør hele borettslaget, utført 2024-2025

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Borettslaget foretok radonmåling i 2021, ingen nødvendig tiltak for bygget i etterkant. Styret har mer informasjon.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst- og tilstandsrapporter fra 2014, 2019 og 2022, etakt fra 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaver og takst- og tilstandsrapporter 2014, 2019 og 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0069/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andrea Brønnich Sørbel	**2026-03-15**	**Nicklas Knudsen**	**2026-03-15**

Identifikasjon

Andrea Brønnich Sørbel

Identifikasjon

Nicklas Knudsen

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

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

Deres ref.: 23-0069/26 . Vår ref.: 6039-1-009 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Kringsjå Borettslag
Organisasjonsnr:	953648210
Andelseier:	Sørbel, Nicklas Knudsen
Medeier:	Sørbel, Andrea Brønnich
Leilighetsnummer:	009
Adresse:	Folke Bernadottes Vei 6, 0862 OSLO
Andelsnummer:	8
Gnr.	50
Bnr.	295
Borettsinnskudd:	Kr. 5 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88746093.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 580,42,-
Herav:

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

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

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kristoffer Berg Jansen, e-post: ovrekringsja@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter
for
Øvre Kringsjå Borettslag Org. nr. 953648210

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. I de tilfellene hvor eksisterende andelseiere ønsker å kjøpe en ekstra andelsleilighet for å utvide sin opprinnelige andel har styret fullmakt til å tillate et slikt erverv uten å pålegge salg av tidligere andel. Det forutsettes at sammenslåingen gjennomføres straks etter kjøp av andel nummer to. Det er kun tillatt å slå sammen 2 opprinnelige andeler/ leiligheter.

3-2 Behandlingsregler og frister

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2, høyst 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg

kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Borettslagets garasjer

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

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

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

YTRE ORDEN:

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

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

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

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

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

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

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

8. Ytterdøren skal alltid være låst.

9. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.

INDRE ORDEN:

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

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

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

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

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

4. Ervervsvirksomhet som sjenerer andre leieboere, tillates ikke.

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

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

7. Andelseier/leieboer plikter å vedlikeholde brannvarsler.

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

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

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr

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

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

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

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

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

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

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

Jeg har [antall] dyr.

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

Jeg bekrefter å ha lest reglene for dyrehold i borettslaget.

Signert, …….. Dato ……..

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

REGLER FOR BORETTSLAGETS GARASJER

Vedtatt på generalforsamling 5. mai 1994.

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

2. Alle overdragelser/fremleier skal godkjennes av styret.

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

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

5. Det er 6 måneders gjensidig oppsigelse.

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

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

   Tillitsvalgte skal representere garasjeeierne og være styrets kontaktperson vedrørende garasjene.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6039
ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 6039 Årsrapport revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

I tillegg skal Valgkomite få kr 10 000.

Forslag til vedtak

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

Sak 7

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: stemme ned forslaget og beholde dagens åpningstidene.

Forslag til vedtak
Åpne vaskeriet på søndager.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Denne informasjonen er innsendt av valgkomitee!

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

Valgkomitee har valgt å innstille:

- Styreleder: Kristoffer Jansen

- Styremedlem: Emilie Broomfield,

- Styremedlem: Tilla Farnes Hennum

- Vara: Elisabeth Lange

- Vara: Hermann Skram Botterud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Styremøter

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

Prosjektmøter / befaringer

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

Leilighetsoverdragelser

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

Bruksoverlating

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

Garasjeoverdragelse

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

Beboerarrangementer

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

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

Julegrantenning:

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

Klager

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

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

HMS Brannvern/Brannvarslingsanlegg

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

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

Rørfornying

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

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

Heis

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

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

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

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

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

Tentativ fremdriftsplan fra Proriv og Otis:

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

Vaskekjelleren

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

Inngangsparti i FB 6 Høyblokka

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

Utskifting av Vinduer

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

Papp i ventilasjonsanlegget

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

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

Gressklipping

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

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

Bytte av vaskefirma

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

Bytt av vaktmester

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

Varmekabler

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

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

Container

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

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

Garantiansvar	0	0

Oslo, 15.04.2025
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

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

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI

KOSTNADER VASKERI

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

SUM VASKERI	**-2 602**

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

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

Bygninger	698 850
TOTALT	**698 850**

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544280908

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

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

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

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544280908

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lommedalen Bygg AS
Lommedalsveien 134
1350 LOMMEDALEN
thomas@lommedalenbygg.no

Dato: 06042010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200911780-7 | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FOLKE BERNADOTTES VEI 6	Eiendom:	50/295/0/0
Tiltakshaver:	Jon Haug	Adresse:	Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO
Søker:	Lommedalen Bygg AS	Adresse:	Lommedalsveien 134, 1350 LOMMEDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - FOLKE BERNADOTTES VEI 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 03.11.2009

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * 41 72 60

HB/NU.

KOPI

Oslo, den 9-11-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
60/974.

Avsluttende synsforretning
18-9-1962.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Boligblokk (höyblokk).

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

Ansvarshavende
Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ingeniör Alv Selvaag, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

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

H.Braathen

fung. Distriktsingeniør
H.Breathen

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Boro-Prosjekt as
Wergelandsveien 23 B
0167 OSLO

Dato: 30092009

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

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

FERDIGATTEST - FOLKE BERNADOTTES VEI 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 11.08.2009

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Toftes gate 32
0556 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.08.2023
Helga Juliana Vilhelmsdottir	202308558 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	FOLKE BERNADOTTES VEI 6	Eiendom:	50/295/0/0
Tiltakshaver:	Marie Cathrine Thu	Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Folke Bernadottes vei 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk i 2. etasje, mottatt 24.08.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308558			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende tegning			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

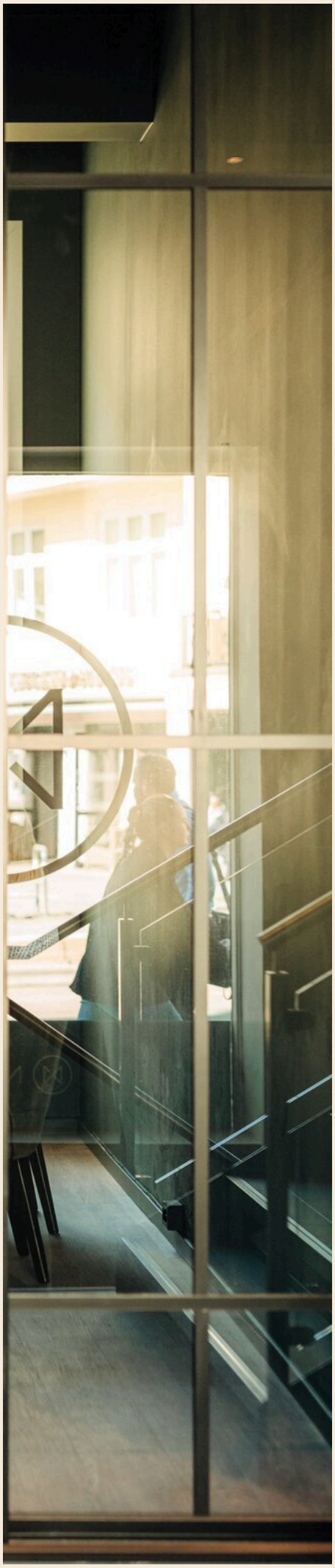
Kopi til:
Marie Cathrine Thu, Folke Bernadottes vei 6, 0862 OSLO

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0069/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Folke Bernadottes vei 6 0862 OSLO
Matrikkel: Gnr 50, bnr 295 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822

Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

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