

Finstadrabben 106



Velkommen til

Finstadrabben 106



Salgsoppgaven produsert 5. april 2025

Bo godt på Finstadjordet

Utbygd & vedlikeholdt rekkehus over 2 plan med solrike uteområder | 2 bad/wc | Parkering | 2 min unna skole/ barnehage

Prisantydning	5 690 000,-
Fellesgjeld	165 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 864 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 834,-
BRA-i	123 kvm
Totalt BRA	128 kvm
Soverom	4

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1976

Megler	Milad Alexander Sabori
Telefon	923 02 030
E-post	m.sabori@nordvikbolig.no

Megler 2	Vetle Høystad Rødje
Telefon	455 10 256
E-post	v.rodje@nordvikbolig.no


106





Kort fortalt

- Milad Alexander Sabori v/Nordvik ønsker velkommen til Finstadrabben 106. Dette er et utbygd og innholdsrikt rekkehus med meget god planløsning. Huset byr blant annet på tre uteplasser: en koselig sitteplass ved inngangspartiet, samt balkong - og terrasse med ettermiddags/kveldssol. Internbeliggenhet er perfekt, med bilfrie internveier, lekeplass og akebakke utenfor døren, samt kort vei til skog og mark for friluftsaktiviteter året rundt. I tillegg er det kun to minutters gange til Finstad barnehage, barneskole.

- 6 m2 balkong, 24 m2 terrasse og hage med ettermiddags/kveldssol
- Store grøntarealer/fotballbane, lekeplass og akebakke rett utenfor døren
- Utvendig bod på ca 5 m2
- El-Tilsyn 2025 uten merknad
- Fast parkeringsplass + mulighet for å leie av ekstra p-plass

Arealer og innhold

BRA-i:	123 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	128 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Soverom, Entre, Stue, Gang, Kjøkken og Vaskerom
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet


Finstad - skole & Barnehage
Akebakke & parkeringsplass
Lekeplass
Fotballbane
































Kokkelære
































106

Informasjon

Finstadrabben 106

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0076/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Finstadrabben 106, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98, bnr 75 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 145 i Finstadkollen Borettslag, org.nr. 947854410

Selgere
Merete Dahle Martinsen
Tom Holger Martinsen

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)
165 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 855 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 864 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 873 862,- (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
1976

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Soverom, Entre, Stue, Gang, Kjøkken og Vaskerom
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Innhold

Rekkehuset er oppført i to etasjer på støpt plate Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med plater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Utebod ved inngang. Vestvendt balkong og terrasse.

1 etg.
Soverom 1: Laminat på gulvet med varme, malt gips på vegger og takess i taket, garderobeskap.

Entre: Laminat på gulv (vannskadet) med delvis varme, malt gips på vegger og takess i taket, skyvedørsgarderobe. Formpressede innerdører.

Stue: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, peisovn, panelovn, utgang til ca 24m2 vestvendt platting.

Vaskerom: Malt linoleum på gulvet, malt gips på vegger og takess i taket, frittstående wc, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, hvite glatte kjøkkenfronter, 40mm mørk laminat benkeplate, enkel rustfri oppvaskkum, integrerte hvitevarer, benkebereder, direkte mekanisk avtrekk.

2 etg.
Soverom 2: Laminat på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, panelovn, utgang til ca 6m2 vestvendt balkong.

Loftstue: Laminat på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, loftsluke.

Soverom 3: Laminat på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, panelovn, garderobeskap.

Soverom 4: gulvbelegg på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, panelovn, garderobeskap.

Bad. Brune 20x20 fliser på gulv, beige 30x40 beige fliser på vegger, innfellbare glassdører til dusjnisje, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling m/downlight, hvit porselens-vask med brunt møbel under, speil med lys over, innebygd wc,

Parkering på merket uteplass G14.
Bod ute på ca 5m2.
Balkongdører og vinduer er fra 2012 bortsett fra vindu på soverom i 1 etg som er fra 2008.

Parkering

Boligen har egen parkeringsplass merket G14

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 tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran & Flis Frode Øien
Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran & Flis Frode Øien
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?
både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget pluss egeninnsats terrasse mm
Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne Bakken Byggservice Gjennom brl
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Akershus Elektro As Ny kurs induksjonsovn 2013
Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Mars 2025

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: Juuls Rørservice AS Ny varmtvannsbereder og rør kjøkken 2013

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne Bakken Byggservice Tilbygg ekstra soverom 1 etg 2008

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Deler av stuevegg. Ny drenering utført av borettslag og byttet deler av

vegg

Bygningssakkyndig

Tore Haugstulen

Byggemåte

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

Boligen er i hovedsak gitt TG1.

TG2:

Trapp:
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Entre:
Gulv i entre er vannskadet. Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

TG3:

Vaskerom/Wc 1etg:
Det registreres ikke fuktskader i konstruksjonen. Oppgraderinger av våtrommet iht. dagens krav må påregnes.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Integrert kjøleskap, integrert mikro, induksjonstopp, integrert ovn samt frittstående oppvaskmaskin (fra 2025).

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 834,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader 5.576,-
Leietillegg påbygg 153,-
Vedlikeholdsfond 90,-
Pipetillegg 15,
Inkluderer blant annet:
Kommunale avgifter, kabel-tv/bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, bygg forsikringer og forretningsførsel.

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

Kommunale avgifter
Inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter
Innmelding i OBOS kr 500,–

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV/Bredbånd inkl.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nummer 947854410 og ligger i Lørenskog kommune. Det består av 171 andelsleiligheter, hhv. 3, 4 og 5-roms rekkehus fordelt på 19 rekker, med adresse Finstadrabben 1–195 og 2–178.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/borettslaget som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?:
- Ingenting som er tidsfestes, men nye tak skal utredes nærmeste årene.

Forretningsfører
Obos BBL

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 165 000,- pr. 31.12.2024

Lånenummer: OBOS01-98207719196
Type: A
Restsaldo: 17.280.798,-
Restløpetid: 23 år 5 md
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,79%

Lånenummer: OBOS02-9820820189
Type: S
Restsaldo: 67.500,-
Restløpetid: 10 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,79%

Lånenummer: OBOS03-98208201883
Type: S
Restsaldo: 10.037.500,-
Restløpetid: 12 år 3 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,79%

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

Fellesformue

Kr 10 138,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er underskudd på kroner 496 660. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 34 000. Årets regnskap foreligger ikke pt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe hund/katt under forutsetning at andelseier søker styret og undertegner erklæring om dyrehold.
- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over hunden.
- Hundebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes.
Vær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved sandkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.
- Katteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser,

dersom ikke naboen selv ønsker dette. Alle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer hos naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.
- Det er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer i mellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.
- Kommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne dyret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer ved lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.
- Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmer eller skade på blomster, planter og grøntanlegg.
- Alle husdyr skal være ID-merket.

Borettslagets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 3056598

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 69 900 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt.
Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte innerveier, lekeplasser, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Adkomst

Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i landlige og samtidig sentrale omgivelser på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Det er ingen gjennomgangstrafikk i området. Området har en fredfull atmosfære, samtidig som det er kun 20 minutters kjøretur inn til Oslo. Fra boligen er det kort gangavstand til buss, matbutikk, marka og en rekke øvrige fasiliteter.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Bunnpris (søndagsåpen), Rema 1000 eller Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Få minutter gange ned til bussholdeplass med gode bussforbindelser. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Finstadjordet tar det ca. 10 min til Strømmen Storsenter, 11 min til Lillestrøm, 19 min til Oslo S og 33 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det bare 2-3 minutter gange til Finstad barneskole og barnehage. I tillegg kun en kort sykkeltur til Hammer ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant

annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller.

Lørenskogområdet har et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

Like bortenfor borettslagets tomt kan du enkelt komme deg inn i idylliske Østmarka med nydelige turløyper, sykkelstier, skiløyper og lysløype. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby, og det er lysløyper på Kurland og Vallerud. Østmarka byr i tillegg på flott turterreng og flere bade- og fiskevann. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.1980

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.
Megler har ikke mottatt byggetegninger fra kommunen og har derfor ikke kunnet sammenligne dagens utnyttelse av eiendommen og opprinnelige byggetegninger. 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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blant annet konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/98/75:

27.12.1978 - Dokumentnr: 8620 - Erklæring/avtale
Ifl.skjøte har Finstadkollen Borettslag ikke rett til å opp-
løse borettslaget uten samt.av OBOS.Best.om forkjøpsrett,
overdragelse bebygg.m.v. Fl.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1980 - Dokumentnr: 1671 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at der garasjerekkene ligger nærmere
ledninger enn tre meter skal kommunen være uten ansvar for
skader.

16.10.1989 - Dokumentnr: 10381 - Erklæring/avtale
Kartforretning holdt 20.10.1988
Areal 28819 m2

03.11.1977 - Dokumentnr: 9111 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:98 Bnr:1
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 26441 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:98 Bnr:75

01.01.2024 - Dokumentnr: 162609 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:98 Bnr:75

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3500 (Første visning kostnadsfritt) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 141 668,- 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 6. april 2025

Ansvarlig megler

Milad Alexander Sabori, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92302030

Megler

Vetle Høystad Rødje, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 45510256

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Finstadrabben 106

Finstadrabben 106

Nabolaget Finstad - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	2 min 0.1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	23 min 1.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	24 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 4.2 km

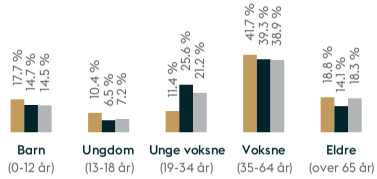
Offentlig transport

Finstadsletta Linje 110, 110E, 120	4 min 0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	7 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	2 min 0.1 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.4 km
Nesåsen barnehage (0-5 år) 55 barn	15 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstad	1 432	575
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Finstad skole	5 min
Finstad balløkke	5 min
SATS Triaden	15 min
Fresh Fitness Skårer	18 min

«Stille. Trygt. Hyggelige naboer. Nær Oslo. Nær landlige omgivelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martinsen, Merete Dahle	9578-5999-4-1336306	2025-04-04 15:11:03
Martinsen, Tom	9578-5995-4-48406	2025-04-04 15:01:45

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
4. apr. 2025

Oppdragsnummer
64-0076/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Finstadrabben 106, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Tom Holger Martinsen, Merete Dahle Martinsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 1998

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: 3056598
Forsikret i: Contact

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: Membran & Flis Frode Øien

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran & Flis Frode Øien

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran & Flis Frode Øien

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget pluss egeninnsats terrasse mm

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne Bakken Byggservice Gjennom brl

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Akershus Elektro As Ny kurs induksjonsovn 2013

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

Når ble kontrollen utført? Mars 2025

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: Juuls Rørservice AS Ny varmtvannsbereder og rør kjøkken 2013

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne Bakken Byggservice Tilbygg ekstra soverom 1 etg 2008

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Deler av stuevegg. Ny drenering utført av borettslag og byttet deler av vegg

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: Tilstandsrapport april 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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Utebod bør deler av gulv skiftes. Borettslagets ansvar og er meldt

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0076/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martinsen, Tom	2025-04-04	Martinsen, Merete Dahle	2025-04-04

Identifikasjon: bankID Martinsen, Tom

Identifikasjon: bankID Martinsen, Merete Dahle

SIGNICAT

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

Finstadrabben 106, 1475 Finstadjordet

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1976
BRA: 123 m²
BRA-i: 123 m²



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 98 BNR: 75

Tore Haugstulen
Din-takst AS

th@din-takst.no
90418516

Finstadrabben 106,
1475 Finstadjordet

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, tidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom 1 etg

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Det registreres ikke fuktskader i konstruksjonen.

Prisestimat er basert på nøktern standard av utstyr og materiell.

Det er gitt TG3 på grunn av alder

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Anbefalte tiltak

Oppgraderinger av våtrommet må påregnes.

Oppgraderinger av våtrommet iht. dagens krav må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

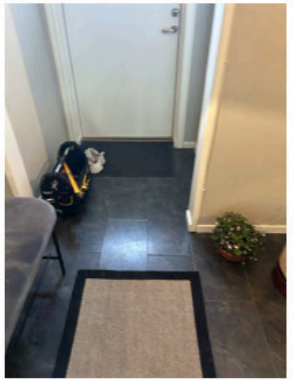
Det er for stor avstand mellom rekkverkspiler (over 10 cm).

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Overflater



Gulv i entre er Vannskadet

Oppsummering av overflater

Det er vannskader på laminatgulvet i entre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
01.04.2025	**04.04.2025**

Hjemmelshavere

Navn: Tom Holger Martinsen — Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen — Telefon: 90418516
Firma: Din Takst AS — Epost: th@din-takst.no
Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Finstadrabben 106, 1475 Finstadjordet

Kommunenr: 3222 — Gårdsnr: 98 — Bruksnr: 75 — Festenr:
Seksjonsnr: — Andelsnr: — Leilighetsnr:

Byggeår: 1976 - Kilde Norges Eiendom
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført i to etasjer på støpt plate Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med plater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.
Utebod ved inngang. Vestvendt balkong og terrasse.

5. Arealinformasjon

1 etg.
Soverom 1: Laminat på gulvet med varme, malt gips på vegger og takess i taket, garderobeskap.
Entre: Laminat på gulv (vannskadet) med delvis varme, malt gips på vegger og takess i taket, skyvedørsgarderobe. Formpressede innerdører.
Stue: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, peisovn, panelovn, utgang til ca 24m2 vestvendt platting.
Vaskerom: Malt linoleum på gulvet, malt gips på vegger og takess i taket, frittstående wc, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Kjøkken: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, hvite glatte kjøkkenfronter, 40mm mørk laminat benkeplate, enkel rustfri oppvaskkum, integrerte hvitevarer, benkebereder, direkte mekanisk avtrekk.

2 etg.
Soverom 2: Laminat på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, panelovn, utgang til ca 6m2 vestvendt balkong.
Loftstue: Laminat på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, loftsluke.
Soverom 3: Laminat på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, panelovn, garderobeskap.
Soverom 4: gulvbelegg på gulv, malt gips på vegger og takess i taket, panelovn, garderobeskap.
Bad. Brune 20x20 fliser på gulv, beige 30x40 beige fliser på vegger, innfellbare glassdører til dusjnisje, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling m downlight, hvit porselens-vask med brunt møbel under, speil med lys over, innebygd wc,

Kaldt loft.
Lagring

Parkering på merket uteplass G14.

Bod ute på ca 5m2.

Balkongdører og vinduer er fra 2012 bortsett fra vindu på soverom i 1 etg som er fra 2008.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	67	5	0	24
2. etasje	56	56	0	0	6
Totalt m²	**123**	**123**	**5**	**0**	**30**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	67	5	Soverom, Entre, Stue, Gang, Kjøkken og Vaskerom.	utvendig bod
2. etasje	56	56	0	Gang, bad, 3 soverom	
Totalt m²	**123**	**123**	**5**		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong og platting
Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 2 etg og platting på mark i 1 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Fremvist ferdigattest på oppføring av bygning datert 12.08.1871	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Røykvarslere er demontert i alle etasjer. Pulverapparat ikke lokalisert.	

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Det er for stor avstand mellom rekkverkspiler (over 10 cm).	
Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Type sikringer	Skrusikkringer/ Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkken	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Elektrisk avtrekksvifte på bad , ellers naturlig avtrekk.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Naturlig ventilasjon er vanlig i eldre bygg og tilfredsstiller byggeårets krav. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav.

6.21 Våtrom: 1 etg



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Det registreres ingen fuktskader i konstruksjonen.

Prisestimat er basert på nøktern standard av utstyr og materiell.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Anbefalte tiltak

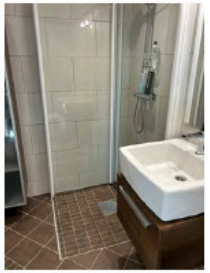
Oppgraderinger av våtrommet må påregnes.
Oppgradering iht. dagens krav må samkjøres med samelet og rørfornying i bygningen. Det er ikke undersøkt nærmere om det ligger planer om våtromsrehabilitering i samelet

Oppgraderinger av våtrommet iht. dagens krav må påregnes.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.22 Våtrom: Bad 2 etg





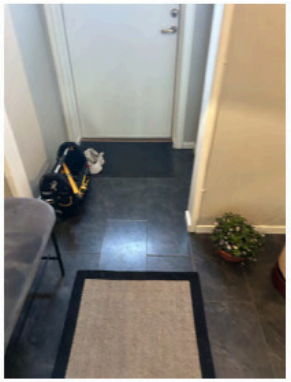


Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av bad 2 etg — TG-1

Elektrisk avtrekksvifte på bad , ellers naturlig avtrekk.

6.23 Overflater



Gulv I entre	Vannskadet

Oppsummering av overflater — TG-2

Det er vannskader på laminatgulvet I entre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 75 i 3222 LØRENSKOG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 04.04.2025 kl. 14.00
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 04.04.2025 kl. 13.59

Adresse(r):

Gateadresse: Finstadrabben 2
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 4
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 6
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 8
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 10
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 12
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 14
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 16
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 18
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: **Finstadrabben 20**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 22**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 24**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 26**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 28**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 30**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 32**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 34**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 36**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 38**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 40**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 42**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 44**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**

Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 46**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 48**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 50**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 52**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 54**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 56**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 58**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 60**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 62**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 64**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 66**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 68**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 70**

Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 72
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 74
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 76
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 78
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 80
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 82
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 84
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 86
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 88
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 90
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 92
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 94
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 96
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 98
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 100
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 102
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 104
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 106
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 108
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 110
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 112
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 114
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 116
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 118
Gatenr: 2700
Kommune: LØRENSKOG
Postkrets: 1475 FINSTADJORDET

Gateadresse: Finstadrabben 120
Gatenr: 2700

Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 122**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 124**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 126**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 128**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 130**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 132**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 134**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 136**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 138**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 140**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 142**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 144**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

Gateadresse: **Finstadrabben 146**
Gatenr: 2700
Kommune: **LØRENSKOG**
Postkrets: **1475 FINSTADJORDET**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1978/8620-1/8 27.12.1978 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 402 000
Omsetningstype: Uoppgitt
Finstadkollen Borettslag
ORG.NR: 947 854 410
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1978/8620-2/8 27.12.1978 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ifl.skjøte har Finstadkollen Borettslag ikke rett til å opp-
løse borettslaget uten samt.av OBOS.Best.om forkjøpsrett,
overdragelse bebygg.m.v. Fl.best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/2654-1/8 06.04.1979 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 13 510 900
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG
LØPENR: 1483401
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/8482-1/8 23.10.1984 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 15,555,100

1993/16012-1/8 09.12.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/15912-1
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/15914-1
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/15915-1

2001/21665-1/8 10.12.2001 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/21663-1

2002/21617-1/8 02.12.2002 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/11152-1

1980/1671-1/8 20.03.1980 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om at der garasjerekkene ligger nærmere ledninger enn tre meter skal kommunen være uten ansvar for
skader.

1989/10381-1/8 16.10.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
Kartforretning holdt 20.10.1988

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 75 i 3222 LØRENSKOG kommune

Areal 28819 m2

2012/153645-1/200 22.02.2012 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 16 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1189754-1/200 24.10.2023 21:00 ** TRANSPORT
FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
TIL: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2018/1083518-1/200 31.07.2018 14:44 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 20 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1977/9111-1/8 08.11.1977 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 98
BNR: 1
SKYLDDELINGS-FORRETNING

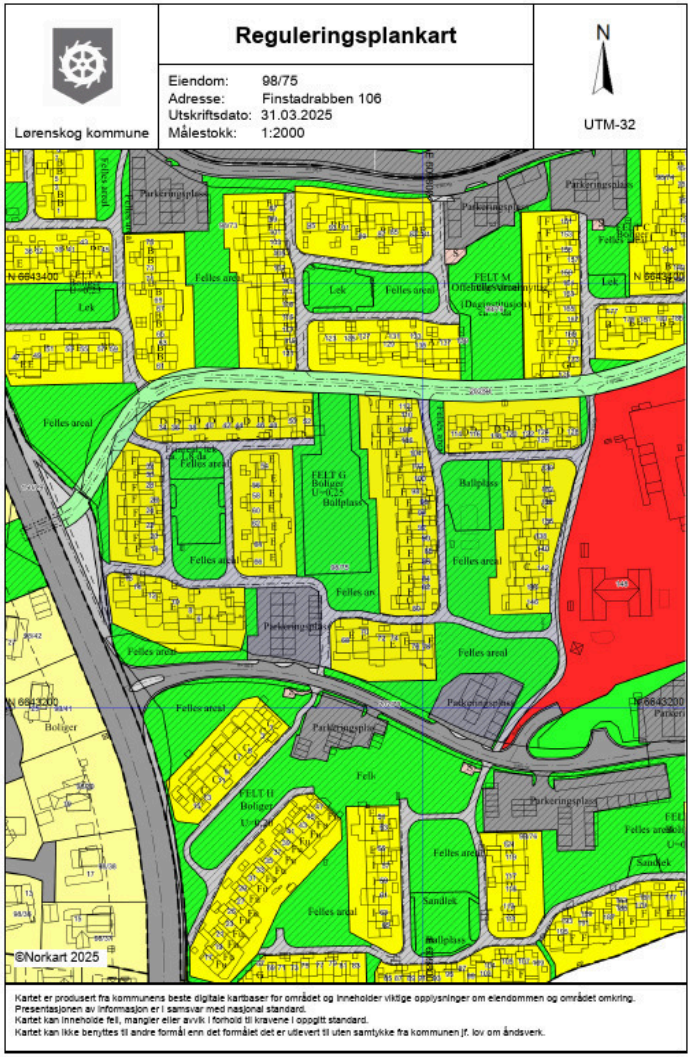
2020/26441-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0230 GNR: 98 BNR: 75

2024/162609-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3029 GNR: 98 BNR: 75

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friområder
- Turveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Gang/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Tunnel
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

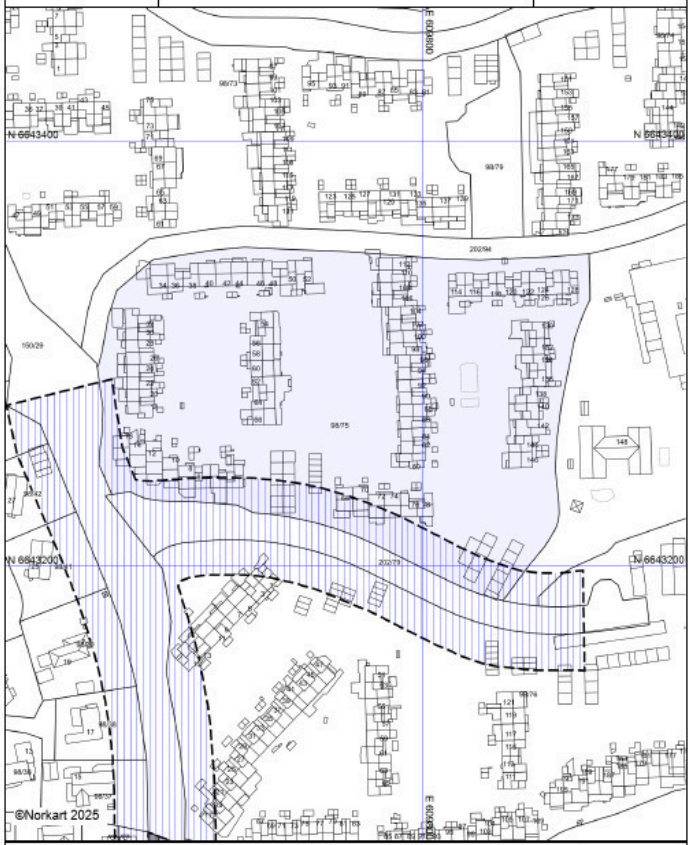
Reguleringsplanforslag

Lørenskog kommune

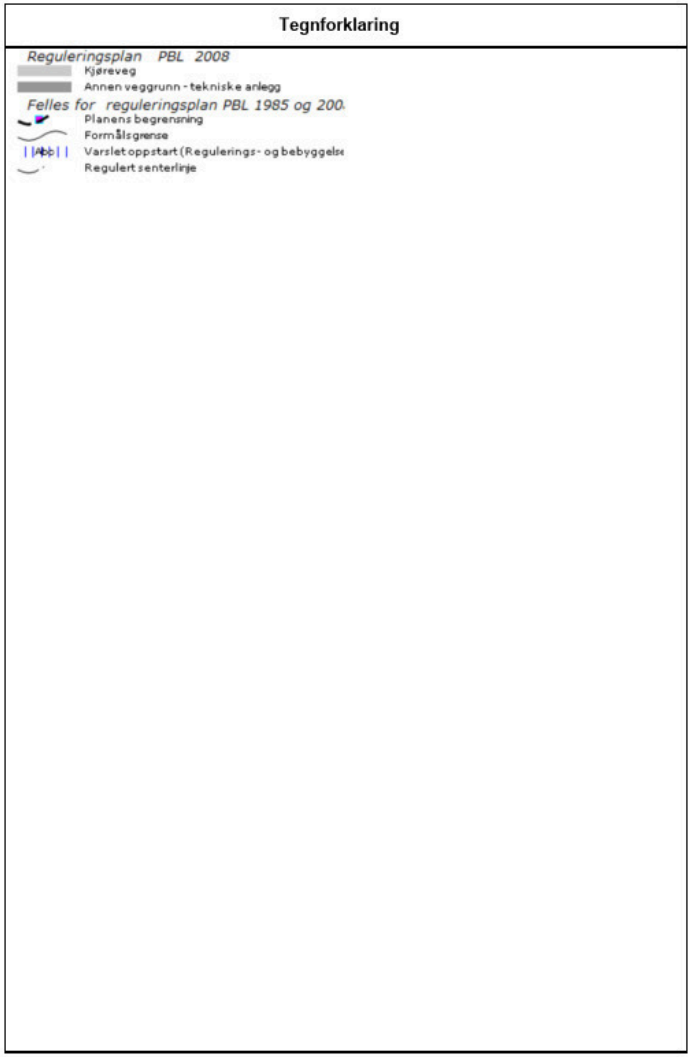
Eiendom: 98/75
Adresse: Finstadrabben 106
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



Blå kopi

27. februar 1980

98/75 JKR/jr

Herr Asmund Vangberg
c/o A/S Moelven Brug
Konventveien 100

OSLO 2.

AD: NEDRE FINSTAD, GNR. 98 BNR. 75. HUSREKKE 16 og 19,
FINSTADRABBEN 80-112 OG 130-146.

En har mottatt rapporter jnr. 2114/79 fra 1-års befaringer på ovennevnte husrekker og sammenlignet disse med de midlertidige brukstillatelser utskrevet herfra.

En fant de arbeider som var nevnt i brukttillatelsene utført.

Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre justeringsarbeider.

Ferdigattest for ovennevnte husrekker meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J. K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.
v/Herr Tømte
Ø.I.E. v/Herr Aspeatrand, Gamleveien 2, 1473 Skårer.

22. desember 77

JR/mm

Herr Asmund Vangberg
A/S Moeåven Bruk
Konventveien 100

OSLO 2

AD: NEDRE FINSTAD, GNR 98 BNR 75. REKKE 16. MIDLERTIDIG BRUKS-TILLATELSE.

Det ble den 16.12.1977 foretatt inspeksjon av nyoppført rekkehus på ovennevnte eiendom.
Kfr. byggemelding datert 18.4.1975.
Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:

1. Foreta endel tilbakefylling til grunnmur.
2. Montere pipehattbeslag.
3. Montere vindskier.
4. Foreta endel planering og rydding.
5. Justere trapper.
6. Montere vannbord på en del boder.
7. Ferdiggjøre endel levegger.
8. Ferdigmontere taknedløp.

Arbeidene under punkt 2,3,6 og 8 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 30.12.1978.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt april 1977.

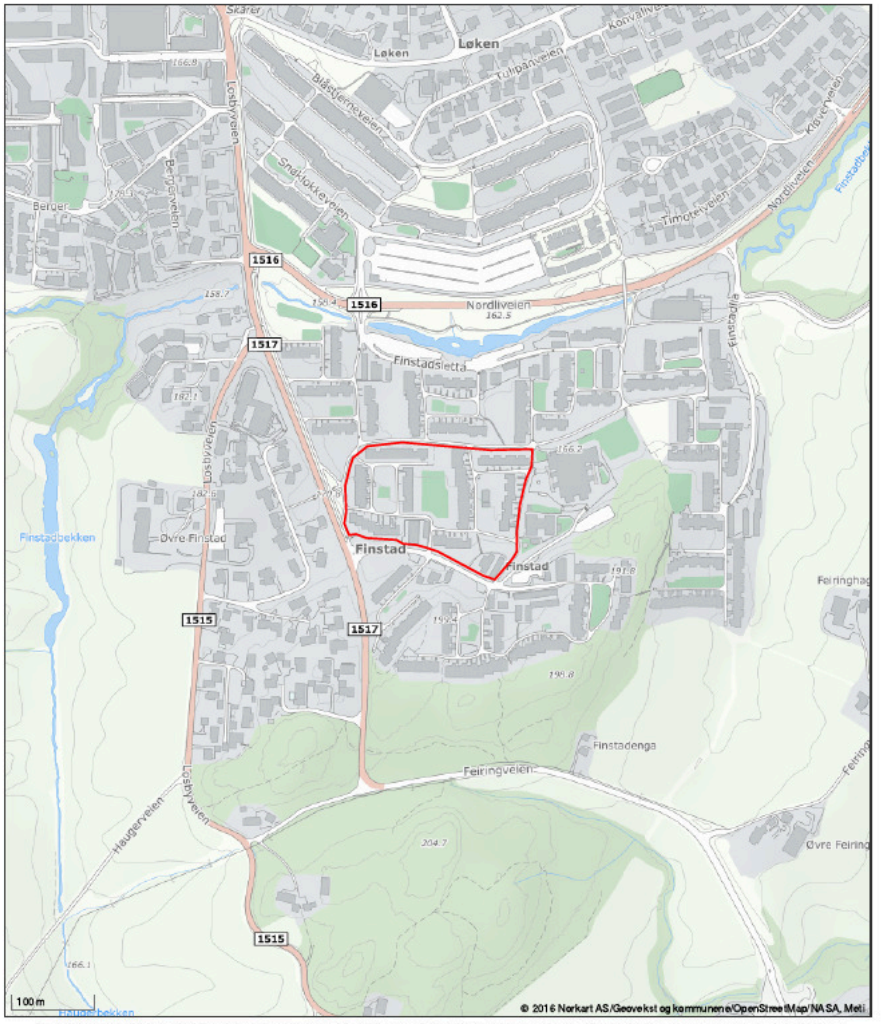
F.Chr. Mohn

J.K.Rømcke

OBOS, Hammersborg Torg 1, Oslo 1
Brannvesenet, h e r, rørleggerkontrollen, h e r,
renovasjonsvesent, h e r
ØIE, v/Aspestrand, Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar

Utskriftsdato: 31.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 98/75//



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

HUSORDENSREGLER FOR FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Godkjent på generalforsamling 9. mai 2000
med endringer 6. mai 2003, 2. mai 2006, 3. april 2019, 24. september 2020 og 19. april 2023.

1. INNLEDNING

Finstadkollen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne (vi) eier husene og grunnen. Dette medfører at vi i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand. For å oppnå best mulige boforhold og for å holde høyest mulige standard med lavest mulige felleskostnader, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes. Husordensreglene er en del av vedtektene.

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Brudd på husordensregler utgjør mislighold og kan medføre pålegg om salg av andelen.
Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også av de øvrige i husstanden. Styret i borettslaget er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglene.

2. FELLES UTEOMRÅDE

Det pålegger oss å bidra til at borettslagets grøntareal blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte, samt fellesarealene.
Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og parsellgrenser skal ikke endres uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

Foresatte må holde barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på noen annen måte sjenerer naboer eller skader beplantningen. Lek på garasje- og bodtak er ikke tillatt. Sykling på grøntanlegg er ikke tillatt. Fotballsparking skal kun foregå på avsatte ballfelter.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere beboere, kan vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden. Borettslaget skal holde gangveiene rene, samt sandstrø om vinteren. Stikkveien frem til egen inngang er den enkeltes ansvar. Strøkasser med sand er satt opp til fri benyttelse.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold jfr. vedtektene.

Vannklosett og avløp skal ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknettet. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller aggressive væsker.
Alle beboere plikter å kjenne til hvor leilighetens og rekkens hovedkran er, slik at de kan stenges ved behov. Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp. Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

Alle plikter å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, Brannlovens bestemmelser gjelder fullt ut også for andelseiere i borettslag. I Finstadkollen borettslag skal det som minstekrav være montert en røykvarsler per etasje og et brannsluknings apparat i leiligheten. Den enkelte andelshaver er forpliktet til å kontrollere at røykvarslere og slukkeutstyr til enhver tid er i orden. Styrets ansvar overfor den enkelte andelseier begrenser seg til å varsle om andelseiers plikter.

Utelyset på boden er gangveiens belysning og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen.

Verandaer/altan skal holdes fra for snø slik at fuktskader på bygningsmassen unngås.

Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Grillen må alltid ha tilsyn når den er i bruk. Vær oppmerksom på brannfaren.

Boblekar/badestamper skal ikke settes opp på veranda/altan/platting eller på beboers parsell uten styrets godkjenning.

Med godkjenning fra styret kan andelseier overlate bruken av hele leiligheten til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren. Bruker må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger, og han må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

Korttidsutleie av hele leiligheten er mulig, men kun inntil 30 dager per år f.fr borettslagsloven. Korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret før utleie.

4. RO I OG UTENFOR LEILIGHETEN

Vi bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, TV og stereoanlegg o.l., med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig. Det skal normalt være ro i og utenfor leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Ved fest eller støy utover dette tidsrommet skal nabovarsel gis i god tid. Musikk- og sangøvelser, samt støyende og sjenerende hobbyvirksomhet, er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til kl. 08.00, og på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt for beboerne å benytte gressklipper eller sag drevet med forbrenningsmotor

5. SØPPEL

Containerne er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall skal, før det legges i containeren, være forsvarlig innpakket og lukket. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen og legges i egen container. Containerne må ikke overfylles og det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor containeren.

Brannfarlig, giftig eller eksplosjonsfarlig avfall skal ikke legges i containerne.

6. KJØRING/PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Beboeres biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene, ikke på gjesteparkeringen. Parkering og lagring av tilhengere, båter etc. er ikke tillatt på borettslaget fellesområde eller på beboers egen parsell.

All kjøring med motorkjøretøy på gangveiene skal foregå i gangfart. Kjøretøy med totalvekt over 3,5 tonn tillattes ikke parkert på borettslagets eiendom.
Viser til øvrig gjeldende driftsavtale med parkeringsselskapet.

7. FORANDRINGER M.V.

Oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av parkeringsplasser kan bare skje i styrets regi etter eventuell godkjennelse av generalforsamlingen (jfr. Lov om borettslag § 8-9).

Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk må godkjennes av styret, viser til borettslagets vedtekter og byggeregler.

8. DUGNAD

Styret bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets fellesområder og orienterer om arbeidsoppgaver.

9. FELLESANTENNEANLEGG
Borettslaget har en kollektiv avtale om TV/internett, det må kun benyttes utstyr fra valgt leverandør. Dekoder er borettslagets eiendom og skal følge boligen ved salg.

10. RUNDSKRIV OG HENVENDELSER
Meldinger fra styret til andelseier ved rundskriv gjelder på samme vis som husordensreglene og er en del av vedtektene.

Alle henvendelser til borettslagets styre skje skriftlig og sendes til email styret@finstadkollen.no evt. legges i postkassen til styreleder. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

11. DYREHOLD
Det er tillatt å anskaffe hund/katt under forutsetning at andelseier søker styret og undertegner erklæring om dyrehold.

- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over hunden.
- Hundebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes. Vær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved sandkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.
- Katteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette. Alle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer hos naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.
- Det er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer i mellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.
- Kommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne dyret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer ved lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.
- Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmer eller skade på blomster, planter og grøntanlegg.
- Alle husdyr skal være ID-merket

12. FYRVERKERI
Bruk av fyrverkeri tillates ikke på borettslagets eiendom.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Eierens navn: ..... Finstadrabben.....

Dyrets navn: .....

Rase.....

Jeg erklærer, er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Finstadkollen Borettslag:

- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over hunden.
- Hundebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes. Vær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved sandkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.
- Katteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette. Alle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer hos naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.
- Det er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer imellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.
- Kommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne dyret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer ved lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.
- Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmer eller skade på blomster, planter og grøntanlegg.
- Alle husdyr skal være ID-merket.

Lørenskog den ..... Underskrift .....

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 381
FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FINSTADKOLLEN 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:
9. april 2025 kl. 18:00, Løken Grendehus.

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 honorar til styret
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Forslag fra styret om endring av vedtektene rundt inngangsdører
9. Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:
10. Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:
11. Forslag fra styret om endring av vedtektene knyttet til presisering rundt ansvar for hovedstoppekran.
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomité
15. Valg av miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i FINSTADKOLLEN 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.

Styrets innstilling

Erik Braathen (OBOS) foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Braathen 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.

Styrets innstilling

Erik Braathen (OBOS) velges som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal deles ut tidligst 20 dager før, men senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 4 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse honoreres i form av gavekort.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 4 000.

Sak 8

Forslag fra styret om endring av vedtektene rundt inngangsdører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag har borettslaget og fellesskapet ansvar for nødvendig utskiftning av ytterdører. Praktiseringen av vedtekten har vært sprikende ut fra forskjellige styrer, og mange beboere har satt inn dør på egen regning. Det er kun utskiftninger av defekte dører og eldre dører som ikke kan justeres som blir tatt til etterretning. I dag betaler fellesskapet om lag 27.000 per dør ferdig innsatt som blir satt inn via borettslaget. Det er en standard hvit ytterdør med vindu. Prisen for utskiftning av dør har økt massivt, og vi ser at felleskostnadene må økes dersom dører fortløpende skal dekkes i sin helhet. Vi ønsker å fremme et forslag om egenandel på 50% av prisen borettslaget får fra entreprenør for å unngå økte kostnader knyttet til utskiftninger. Annet alternativ er at alle dører byttes på samme tidspunkt, men det vil igjen medføre et nytt lån knyttet til dette, og som vi ser på som uheldig da dører opp igjennom er skiftet i rykk og napp.

Vedtektsendring 5-2, underpunkt 3 (endringen står i fet skrift):
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **Ved utskiftning av ytterdør påløper en egenandel på 50% av borettslagets pris.**

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 9

Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker en presisering i vedtektene rundt vedlikeholdsansvar så borettslagets tidligere praksis siste årene kommer tydeligere frem.

- Balkongdekke vedlikeholdes av beboer selv. Bærende konstruksjoner faller under borettslagets vedlikeholdsplikt.

Vedtektsendring 5-1, Andelseiernes vedlikeholdsplikt (endringene står i fet skrift):
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde/justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, **balkongdekke** og innvendige flater. Utvendig vedlikehold av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 10

Forslag fra styret om presisering av andelseiernes vedlikeholdsansvar:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker en presisering i vedtektene rundt vedlikeholdsansvar så borettslagets tidligere praksis siste årene kommer tydeligere frem.

- Korrigere så det står "vedlikehold og justering av dører og vinduer innvendig" uten skråstrek.

- Legge til så det står likt om ytterdører «vedlikehold og justering av ytterdører»

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde/justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Utvendig vedlikehold av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Endres til:

Vedtektsendring 5-1, Andelseiernes vedlikeholdsplikt (endringene står i fet skrift):5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand å vedlikeholde **og** justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker,

apparater og innvendige flater. Utvendig vedlikehold og justering av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 11

Forslag fra styret om endring av vedtektene knyttet til presisering rundt ansvar for hovedstoppekran.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjeldende praksis i borettslaget har vært at borettslaget har ansvar til og med stoppekranen, og beboer har videre ledningsnett. I vedtektene kommer det ikke tydelig frem at det er borettslaget som har ansvar for hovedstoppekran. Dette ønsker vi å presisere.

Styrets innstilling

Vedtektsendring 5-2 (2) (endringen står i fet skrift):
2) Felles rør, ledninger, kanaler, **hovedstoppekran** 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.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år.

Styremedlem Stine Eriksson Dyver er ikke på valg (valgt for periode 2024-2026).

Roller og kandidater

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

- Søren Riis Clemensen

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

- Ann Merete Børseth
- Sanna F. Ishow Wiese

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Hartmann
- Hans Jesper Thorsø
- Therese Asbjørnsen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

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

Sak 14

Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomite for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å sikre at man har kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

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

Sak 15

Valg av miljøutvalg

Miljøutvalget velges for 1 år. Oppgaver er sosiale tiltak i borettslaget.

Roller og kandidater

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

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING FOR 2024

Styret kan kontaktes ved å sende en e-post til styret@finstadkollen.no eller på Vibbo.

Styret har styremøte hver tredje uke. I tillegg leser styret kontinuerlig meldinger som sendes inn via e-post og Vibbo.

Generalforsamlingen har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler bl.a. styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetaling.

Møter og befaringer*Styret har hatt 17 styremøter i 2024, samt regnskaps- og budsjettmøte med forretningsfører i OBOS. Videre har styret vært på flere befaringer blant annet for å vurdere nødvendig arbeid på uteområdet, beplantning, kontroll av lekeapparater og saker som vedrører vedlikehold av bygningene og gjerdene. Det har også vært utført jevnlige møter med fast entreprenør vedrørende vedlikehold og utbedringer av bygningsmassen. Siden rekkehusene i borettslaget begynner å bli eldre, ser vi et økende vedlikeholdsbehov for hvert år. Styret foretar derfor løpende vurderinger av bygningsmassen gjennom hele året.

Styret mottar mange henvendelser i løpet av et år og vi forsøker å prioritere akutte henvendelser foran generelle forespørsler.

I 2024 mottok styret ca. 680 henvendelser på Vibbo og 2103 henvendelser på e-post.

Felleskostnader for 2024
Styret besluttet en økning i felleskostnadene for 2024 med 22%. Denne justeringen er har vært nødvendig for å dekke borettslagets løpende utgifter, økte kommunale avgifter, økt forsikringspremie og rentenivå.

Drift og vedlikehold:
Styret har hatt fortløpende kontakt med håndverkere for å utbedre skader på bygningsmassen, samt de deler av det elektriske anlegget/rørsystemet som borettslaget har ansvar for iht. Vedtektene. I løpet av 2024 har styret hatt stort fokus på håndtering av vannlekkasjer, både fra tak og grunn. Dette har krevd tett oppfølging med beboere, entreprenører og forsikringsselskap. Noen saker har vært mer omfattende enn andre, men vi har fått oversikt og utbedret en rekke av dem. Kun de største vedlikeholdsutbedringene på andelsenheter er nevnt i denne oversikten.

Kompostbingen har vært tømt fem ganger.

Fellescontainer på området har vært organisert seks ganger

Vår/høst 24 Utbedring av FR.101 grunnet vanninntrengning fra grunn (Oslo entreprenør)

Vår 24 Seras renset takrennene og utbedret mangler.

Høst 24 Utbedring av FR 181 grunnet vanninntrenging fra fasade (Oslo entreprenør)

Høst 24 Utbedring av FR 86 vanninntrengning (Tufte bygg)

Høst 24 oppført gjerde ved sti ved FR.17, samt sti på tun 2.

Høst/vår 24 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppeltønnene, samt fjernet is etter behov.

Høst 24 Etterslep av reklamasjonsarbeid på maling har blitt utført av MDS malefirma.

Høst 24 Lillestrøm trefelling beskåret og felt trær som var til besvær, samt trimmet hekk mm.

Årets fordeling av styrehonorar
- Styreleder 27 %
- Nestleder 24 %
- Styremedlem 27 %
- Styremedlem 22 %

Mål for 2025
For 2025 vil styret fortsette arbeidet med å planlegge vedlikehold av bygningsmassen, med særlig fokus på tak og yttervegger, inkludert isolasjon. Vi har startet opp ett fellessamarbeid med de øvrige borettslagene på Finstad. Dette er en omfattende prosess som krever nøye planlegging.

Økonomi:
Brøyting/sommervedlikehold:
Borettslaget har samarbeid med Bjørnholt for leverandør av vintertjenester (måking og strøing), samt sommervedlikehold av plener.

Borettslaget har samarbeid med Oslo Entreprenør som tar på seg løpende vedlikehold og mangler. I tillegg har vi startet å benytte oss av Tufte bygg.

Lørenskog kommune har i løpet av 2024 økt kommunale avgifter, vann økte med 48.2%, avløp 4,05% og fastledd renovasjon med 13,99%. Videre økte renovasjon per liter med 3,23%, renovasjon per liter fellesbeholder med 28,52%, feiing og tilsyn med 14,74%. Dette medførte en økning av felleskostnadene som varslet på generalforsamling i fjor. Det er ikke varslet tilsvarende økning i kommunale avgifter for 2025. Vann og avløp er varslet at vil reduseres noe i 2025. Det forventes imidlertid at gebyrene vil øke til tilsvarende nivå som i 2024 allerede fra 2026. Kostnaden for feiing/tilsyn av ildsted reduseres noe i 2025. Renovasjonsgebyret i sin helhet øker 7,94 % i 2025.

Parkering
Parkeringssituasjonen på borettslagets område er ikke endret vesentlig fra tidligere år, og det er fortsatt knapt om plasser. Det har vært tidvis venteliste gjennom 2024 og mye utskiftninger. Det er få muligheter for å utvide parkeringsarealet. 4 andelseiere står på venteliste for plass til bil nummer to.

Gjesteparkering
P-service håndhever reglementet for gjesteparkeringen. Dette er ikke en tjeneste vi som borettslag betaler for, men det er krav til regulering av private parkeringer. Dette betyr at styret ikke har mulighet til å slette bøter ved feilregistrering eller feilparkering, og all klageadgang må gå direkte til p-service.

Ytre vedlikehold – utskifting og maling av panel
Vår 24 har Oslo entreprenør vedlikeholdt noen tak som følge av vannlekkasjer. Etter anbefaling fra taklegger har det blitt gjennomført en totrinnstetning, som er å se på som midlertidig justering frem til nye tak legges.

Det har blitt fjernet slitte gjerder på fellesområdene.

Lekeplasser
Styret har årlig befaring av alle lekeplasser.

Styret har inngått avtale med Lekeplassinspektøren om årlig hovedettersyn av lekeplasser.

VIBBO
Elektronisk kommunikasjon mellom styret og beboere. Denne portalen gjør det enkelt å kommunisere med alle som bor i borettslaget. Dette er en effektiv distribusjon av oppdateringer og viktige beskjeder fra styret. Utsendelser skjer via e-post. Se www.vibbo.no/Finstadkollen.

Sosiale tiltak og bomiljø:
Miljøutvalget har i 2024 ikke vært i drift. Styret har tatt ansvaret for julegrantenning med gløgg og pepperkaker, etterfulgt av et fakkeltog ned til Coop Extra. Vi setter stor pris på det gode oppmøtet og engasjementet fra beboerne. Borettslaget har mange barn som går i samme barnehage og skole. Vi oppfordrer til felles lek på tvers av tunene, da dette bidrar til et godt naboskap også blant foreldrene.

Vi oppfordrer også til at et miljøutvalg blir gjeninsatt med tiltak å styrke bomiljøet. Dette kan være alt fra halloweenopplegg, utekino, sykkelløp mm.

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

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn (korttidsutleie) i løpet av året, mot at styret informeres.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret hos IF forsikring, men gjennom Obos forsikring! Vi har polisenummer 3056598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398 eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring.

Større vedlikehold og rehabilitering

1991 Alle tak tekket om

1993 Lagt tak på alle boder

1996 Alle hus beiset på dugnad

1998 Utskifting av stoppekraner

1998/99 Utskifting av utgangs og verandadører

1999/00 Oppgradering av lekeplasser

2000 2 støttemurer gjenoppbygget. Oppgradering av kabel-TV anlegget

2001/02 Utskifting av en del panel/beising av bygningsmassen

2003/04 Drenering, utskifting av jordklemmer

2004/05 Vedlikehold av lekeplasser og friområder

2005/06 Asfaltering

2006 «Barn leker» skilt satt opp i alle innkjørselsveier til borettslaget

2007 Nye lekeapparater

2008 Slamsuging av overvannskummer og igangsatt nødvendig panelutskifting

2009 Panelutskifting fullført, igangsatt beising av bygningsmassen og oppgradering av fellesområder

2010 Beising av bygningsmassen og asfaltering gangveier. Kantstein lagt og fartsdumper i gangveiene.

2011 Ferdigstillelse asfaltering og kantstein. Tilsåing av skadede fellesområder.

2012 Byttet samtlige vinduer og terrassedører. Anlagt 8 nye parkeringsplasser.

2013 Samlestativ postkasser. Omgjort 5 gjesteparkeringsplasser til faste p-plasser.

2015 Oppgradering av lekeplasser

2017 Utskifting av røykvarslere og brannslukningsapparater

2018-19 Utskifting av panel og beising av bygningsmassen.

2020 Ny mur ved gjesteparkeringen og utskifting av sand på lekeplasser.
Oppmerking av parkeringsplasser.
Ny mur, lyktestolpe og drenering ved tun 3.
Reparasjon av støttemur og trapp ved postkassene tun 4. Slamsuging av overvannskummer

2021 Søppelcontainerne skitet ut med nedgravde søppelbrønner, området rund søppelbrønnene er beplantet, gjerder satt opp.
Fotballplassen oppgradert med 2 fotballmål samt hybridgress foran målene.
Kontroll av det elektriske anlegget på fellesområdene (motorvarmerkontakter på ekstraplasser, utelys ved gjesteparkeringen samt lysstolper på gangveiene).
To lyktestolper måtte skiftes og motorvarmerkontaktene flere steder var i så dårlig forfatning at styret bestemte å kutte strømmen.

2021/22 Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i leilighetene

2023 Kompostbinge satt opp av Dittbygg.
Muren langs øvre garasjerekke og videre opp mot tun 3 utbedret av Almroth. Borettslagets sandfang tømt av Arnkværn.
Gangvei utbedret ned mot Benterud borettslag av Bjørnholt.

2023/24 Seras renset takrennene

2024 Ren dunk har både vedlikeholdt og skylt søppelbrønnene, samt fjernet is etter behov. Etterslep av reklamasjonsarbeid på maling har blitt utført av MDS malefirma. Oppført gjerde ved sti ved FR.17, samt sti på tun 2.

Til generalforsamlingen i Finstadkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. Februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Statsautorisert revisor

FINSTADKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 410, KUNDENR. 381

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.		**2 526 222**	**4 142 043**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-40 707	-496 660
Tilbakeføring av avskrivning	13	173 072	173 072
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	11 553 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 254 182	-12 840 409
Innsk. øremerk. bankkto		-9 966	-5 574
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 131 783**	**-1 615 821**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 394 439**	**2 526 223**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 582 804	3 216 876
Kortsiktig gjeld		-188 365	-690 653
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 394 439**	**2 526 223**

FINSTADKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 410, KUNDENR. 381

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 834 363	9 629 608	10 664 000	11 924 000
Andre inntekter		0	2 000	260 000	260 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 834 363**	**9 631 608**	**10 924 000**	**12 184 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-49 350	-46 124	-60 000	-60 000
Styrehonorar	4	-350 000	-300 000	-415 000	-400 000
Avskrivninger	13	-173 072	-173 072	-173 000	-173 000
Revisjonshonorar	5	-12 375	-12 375	-13 000	-14 000
Andre honorarer		0	-4 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-204 175	-193 895	-205 000	-215 000
Konsulenthonorar	6	-54 119	-23 538	-50 000	-50 000
Kontingenter		-34 200	-34 200	-34 000	-34 000
Drift og vedlikehold	7	-1 871 940	-2 200 307	-1 500 000	-1 500 000
Forsikringer		-834 883	-678 914	-830 000	-990 000
Kommunale avgifter	8	-4 134 401	-3 448 772	-4 150 000	-4 362 000
Energi/fyring		0	-1 000	-3 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 105 412	-1 053 514	-1 150 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	9	-469 840	-612 300	-600 000	-551 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 293 767**	**-8 782 012**	**-9 183 000**	**-9 379 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 540 596**	**849 596**	**1 741 000**	**2 805 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	60 100	85 133	25 000	25 000
Finanskostnader	11	-1 641 403	-1 431 389	-1 800 000	-1 572 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 581 303**	**-1 346 256**	**-1 775 000**	**-1 547 000**
ÅRSRESULTAT		**-40 707**	**-496 660**	**-34 000**	**1 258 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-40 707	496 660		

FINSTADKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 410, KUNDENR. 381

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	42 080 000	42 080 000
Tomt		1 402 000	1 402 000
Andre varige driftsmidler	13	1 369 291	1 542 363
Miljøbankkonto, øremerket		309 559	263 153
SUM ANLEGGSMIDLER		**45 160 850**	**45 287 516**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		554 084	476 642
Driftskonto OBOS-banken		538 810	650 492
Sparekonto OBOS-banken		445 614	2 046 675
Innestående i andre banker		44 295	43 066
SUM OMLØPSMIDLER		**1 582 804**	**3 216 876**
SUM EIENDELER		**46 743 654**	**48 504 392**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 171 * 100		17 100	17 100
Opptjent egenkapital		2 987 737	3 028 444
SUM EGENKAPITAL		**3 004 837**	**3 045 544**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	27 702 251	28 956 433
Borettsinnskudd	15	15 555 100	15 555 100
Avsetning bomiljøtiltak	16	293 101	256 661
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 550 452**	**44 768 194**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 600	414 009
Skyldige offentlige avgifter		0	50
Påløpte renter		8 765	143 908
Påløpte avdrag		0	102 328
Annen kortsiktig gjeld	17	30 000	30 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		**188 365**	**690 653**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 743 654**	**48 504 392**
Pantstillelse	18	52 055 100	52 055 100
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 10.02.2025
Styret i Finstadkollen Borettslag

Hans Jesper Thorsø /s/ Søren Riis Clemensen /s/ Sanna Wiese /s/ Stine Eriksson Dyver /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 206 909
Parkeringsleie	298 200
Vedlikeholdsfond	182 544
Leietillegg for påbygg	124 848
Pipetillegg	23 985
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 836 486**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-2 123
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 834 363**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 26 604, jf. noten om andre driftskostnader.
Dette er julebord 2023 og 2024 for styre- og varamedlemmer.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS	-31 369
Befaringer, fuktmåling og rapport, WP Takst og Eiendom AS	-22 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-54 119**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-709 195
Drift/vedlikehold VVS	-10 553
Drift/vedlikehold elektro	-11 524
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 023 833
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-82 332
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-4 504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 871 940**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 499 879
Avløpsavgift	-1 642 757
Feieavgift	-86 637
Renovasjonsavgift	-905 128
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 134 401**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-129 483
Snørydding	-285 469
Andre fremmede tjenester	-3 704
Trykksaker	-3 544
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 604
Andre kontorkostnader	-5 331
Gavekort (valgkomite og beboer)	-9 097
Bank- og kortgebyr	-3 226
Velferdskostnader	-1 883
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-469 840**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 666
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 905
Renter Romerike Sparebank	1 529
SUM FINANSINNTEKTER	**60 100**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 014 705
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 634
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-618 064
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 641 403**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1973	41 998 000
Kostpris/Bokf.verdi 1983	82 000
SUM BYGNINGER	**42 080 000**

Tomten ble kjøpt i 1977. Gnr.98/bnr.75 og 76
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1987	330 853	
		330 853
Søppelbrønn		
Tilgang 2021	1 730 726	
Avskrevet tidligere	-519 216	
Avskrevet i år	-173 072	
		1 038 438
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 369 291**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-173 072**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 292 317	
Nedbetalt i år	339 182	
		-17 368 501
OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2023	-210 000	
Nedbetalt tidligere	30 000	
Nedbetalt i år	90 000	
		-90 000
OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-11 343 750	
Nedbetalt tidligere	275 000	
Nedbetalt i år	825 000	
		-10 243 750
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 702 251**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-13 510 900
Økt 1980	-171 000
Økt 1981	-1 873 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 555 100**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-293 101
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-293 101**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-30 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 555 100
Pantelån	27 702 251
TOTALT	**43 257 351**

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

Bygninger	42 080 000
Tomt	1 402 000
TOTALT	**43 482 000**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 381 **Selskapsnavn:** FINSTADKOLLEN 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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Finstadkollen Borettslag

Møtedato:	Onsdag 10.april 2024 kl. 18:00
Møtested:	Løken Grendehus
Til stede:	28 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede. Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Erik Braathen.

1 Valg av møteleder
Som møteleder ble Erik Braathen foreslått.
Vedtak: Valgt

2 Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt. Vedtektene sier høyst 20 dager før og senest 8 dager før.
Vedtak: Godkjent

3 Valg av en til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne
Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitne ble Marius Bøe foreslått.
Vedtak: Valgt

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

5 Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

6 Disponering av årets resultat
Årets resultat på kr – 496 660 fremkommer av resultatregnskapet som et underskudd og ble foreslått dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.
Vedtak: Godkjent

7 Godtgjørelse til styret
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 415 000, kr 350 000 eller kr 300 000.
Vedtak: 1 stemte for kr 300 000 og ikke vedtatt. 17 stemte for kr 350 000 slik at dette ble vedtatt

8 Godtgjørelse til valgkomiteen
Honorar til valgkomiteens medlemmer ble foreslått satt til kr 4 000.
Vedtak: Vedtatt

9 Forslag A fra styret om endring av byggereglene
Forsikringen dekker ikke vanninntrengning inn fra flatt tak.
Praksis i borettslaget har derfor vært at det ikke er lov å bygge med flatt tak, ei eller altan over flatt tak. Styret ønsker å få denne praksisen nedfelt i byggereglene. Forsikringen dekker ikke vanninntrengning inn fra flatt tak. Praksis i borettslaget har derfor vært at det ikke er lov å bygge med flatt tak, ei eller altan over flatt tak. Styret ønsker å få denne praksisen nedfelt i byggereglene.

Forslaget fra styret er å tilføre punkt U til byggereglene: *U. Det er ikke tillatt å bygge flatt tak, ei heller altan over flatt tak. Alle nye påbygg må ha lik vinkel som eksisterende takkonstruksjon.*
Vedtak: Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer

10 Forslag B fra styret om endering av vedtektene rundt andelseiers vedlikeholdsplikt
I dag skal borettslaget dekke egenandel ved bruk av bygningsforsikring uansett årsak, med mindre grovt mislighold, ref. punkt 5-1(10): «Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring dekker borettslaget den til enhver tid gjeldende egenandel, såfremt det ikke er utvist grov uaktsomhet.»

Forslaget fra styret er å endre punkt 5-1(10) til: *Ved skader som omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt pkt. 5-2 dekkes egenandel av borettslaget. Skader utover dette, dekkes egenandel av beboer selv.*
Vedtak: Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer

11 Forslag C fra styret om endring av vedtektene rundt utbedringsansvar og erstatning

I dag er borettslaget ansvarlig for utbedring dersom andelseier misligholder til skade på borettslagets eiendom, ref. punkt 5-3 «Utebedringsansvar 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». At borettslaget plikter å utbedre, innebærer imidlertid ikke at borettslaget også skal bære kostnaden. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget og skadelidt andelseier - dette iht. vedtektene pkt. 5-3(3)/borettslagsloven §§5-13 og 5-15.

Forslaget fra styret er å presisere punkt 5-3(1) til: ~~Ved skader som omfatter borettslagets vedlikeholdeplikt pkt. 5-2 dekkes egenandel av borettslaget. Skader utover dette, dekkes egenandel av beboer selv.~~ *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. At borettslaget plikter å utbedre, innebærer ikke at borettslaget også skal bære kostnaden. Andelseier kan derfor bli erstatningsansvarlig, ref. pkt. 5-3(3).*

Vedtak: Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer

12 Forslag D fra styret om utvidelse av eksisterende ekstraplasser

Eksisterende ekstraplasser oppleves smale for dagens biler. Noen steder er det mulighet for utvidelse, men styret trenger godkjennelse dersom man skal inndra fellesareal. Det er ikke tale om å opprette flere plasser på grøntområder, men utvide eksisterende plasser der man har noe å gå på.

Forslaget fra styret er: *Forslaget fra styret er å søke om godkjenning fra beboere til fremtidig utvidelse av eksisterende parkeringsplasser der man finner rom for det.*

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

13 Valg av styreleder

Som styreleder for 1 år ble foreslått Hans Jesper Thorsø

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

14 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått Stine Eriksson Dyver.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

15 Valg av inntil 3 varamedlemmer

Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått Ann M Børseth, Anders Ø. Hartmann og Einar Waage-Nilsen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

16 Valg av delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS BBL

Som delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS BBL for 1 år ble foreslått

Hans Jesper Thorsø (delegert) og Søren Clemensen (varadelegert)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

17 Valg av miljøutvalg

Som miljøutvalg for 1 år ble foreslått Anders Hellstrøm.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon. Evt andre interesserte kan melde seg til styret

18 Valg av valgkomité for 1 år

Som valgkomité for 1 år ble foreslått Einar Waage-Nielsen og Marius Bøe.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:20

Protokollen signeres av:

Erik Braathen /s/ Møteleder/protokollfører

Marius Bøe /s/ Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Leder	Hans Jesper Thorsø	Finstadrabben 96	2024-2025
Nestleder	Søren Riis Clemensen	Finstadrabben 21	2023-2025
Styremedlem	Sanna Wiese Schwartz	Finstadrabben 159	2023-2025
Styremedlem	Stine Eriksson Dyver	Finstadrabben 95	2024-2026
Varamedlem	Ann M. Børseth	Finstadrabben 154	2024-2025
Varamedlem	Anders Østvold Hartmann	Finstadrabben 118	2024-2025
Varamedlem	Einar Waage-Nielsen	Finstadrabben 165	2024-2025

Vedtekter

for Finstadkollen Borettslag org nr 947 854 410

vedtatt på ordinær generalforsamling den 2.5.2006 med endringer 2.5.2007, 22.5.2008, 10.5.2010, 26.4.2013, 3.4.2019, 24.9.2020, 12.5.2022, 19.4.2023 og 10.4.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran. Hvis likhet foretas loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret informeres.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 skilter, gjerder, levegger mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Oppsetting av varmepumpe skal godkjennes av styret og følge retningslinjer som står i «Retningslinjer for varmepumpe» (vedlegg).

(3) Det er ikke tillatt å sette opp private radio-, TV- og parabolantenner,

4-4 Laderett
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av lader, vedlikehold og strøm, dekkes av den enkelte andelseier gjennom inngått avtale med den enhver tid gjeldene leverandør.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 å vedlikeholde/justere slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap med innhold, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Utvendig vedlikehold av dører, er andelseiers vedlikeholdsansvar. Fargevalg fastsettes av styret. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Oppføring av pipe, samt installasjon av ildsted etc. og/eller påbygginger, kan ikke foretas uten styrets/generalforsamlingens godkjennelse. Begge deler skal også godkjennes av kommunen. I saker som krever kommunal godkjennelse, er borettslaget grunneier og byggherre. Godkjennelse må være gitt skriftlig før arbeidet igangsettes. For påbygg vises til eget regelsett vedtatt av generalforsamlingen 04.05.2004.

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

(5) 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.

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

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

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

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

(10) Ved skader som omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt pkt. 5-2, dekkes egenandel av borettslaget. Skader utover dette, dekkes egenandel av beboer selv.

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 nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen, 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/eiendommen 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. Dersom det av borettslaget må gjøres utbedringer eller reparasjoner som forutsetter at heller, belegningsstein, plattinger, terrassebord eller lignende må fjernes, blir dette erstattet med normal standard på det materialet som ble fjernet. Dyrere materialer må bekostes av andelseier. Det er bare det skadede området som erstattes, fargeforskjeller kan derfor forekomme. Beplantning erstattes ikke.

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. At borettslaget plikter å utbedre, innebærer ikke at borettslaget også skal bære kostnaden. Andelseier kan derfor bli erstatningsansvarlig, ref. pkt. 5-3(3).

(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 én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 / høyst 4 andre styremedlemmer, med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Hovedstyrets sammensetning skal fortrinnsvis være kjønnskvotert, dvs. bestå av to kvinner og to menn (dersom hovedstyret består av fire representanter). Styrets varamedlemmer skal fortrinnsvis være kjønnskvotert med to kvinner og en mann – eller omvendt. Styre- og varamedlemmer skal også fortrinnsvis komme fra ulike tun i borettslaget.

(3) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. Funksjonstiden for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) 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, husorden og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

12. Vedlikeholdsfond (generalforsamlingsvedtak 19.04.2023)

12-1 Formålet med et vedlikeholdsfond
Borettslagets vedlikeholdsfond skal benyttes til større vedlikeholdsutgifter som gjelder bygningsmasse. Bruk av vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling.

12-2 Overskudd skal overføres til vedlikeholdsfondet
Hvis borettslaget har overskudd i et driftsår, skal 50 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) overføres til vedlikeholdsfondet.

12-3 Vedlikeholds-tillegg
Beboere skal betale et tillegg på 2 % av sine felleskostnader til vedlikeholdsfondet.

12-4 Ekstra nedbetaling av gjeld
Hvis borettslaget har overskudd i et driftsår, skal 25 % av overskuddet (minus ordinære avdrag) benyttes til ekstra nedbetaling av gjeld.

REGLER FOR PÅBYGGING I FINSTADKOLLEN BRL

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 5.5.1983
REVIDERT PÅ GENERALFORSAMLINGER i 1984, 2002, 2004, 2010, 2015, 2018 og 2023.

Finstadkollen borettslag tillater den enkelte borettshaver påbygging etter følgende regler:

A. Påbygging tillates hvis den enkelte borettshaver ønsker det, ut fra hovedprinsippet om at utvendige bygninger må være ensartet i forhold til leilighetstype og øvrig boligmasse. Maksimalt tillates utbygging på brutto 50 kvadratmeter, basert på boligens originale bruttoareal. Avvik utover dette må godkjennes av generalforsamlingen.

B. Borettshaveren må selv sørge for:
   a. At påbygget ikke får en størrelse eller utforming som bryter med husets øvrige form og byggestil. Dette gjelder også utbygging av verandaer.
   b. Å innhente godkjennelse av nærmeste berørte naboer.
   c. Å innhente godkjennelse av styret. Før styret fatter vedtak skal det gjennomføres befaring og møte med beboer.
   d. Korrekte tegninger utformet av arkitekt eller tilsvarende.
   e. Nødvendig godkjennelse fra kommunale myndigheter.
   f. Å utarbeide en framdriftsplan for prosjektet.

C. Utgraving av kjeller tillates ikke, verken under eksisterende areal eller påbygd areal. Det tillates ikke å bygge med flatt tak. Unntaket er om det bygges altan over taket, utformet i samsvar med eksisterende bygningsmasse. Altanen skal bygges i henhold til gjeldende byggetekniske krav og anvisninger.

D. Påbyggingen må være i samsvar med husets farge og panel. Det samme gjelder vinduer og terrassedører.

E. Godkjenning gitt av styret er gyldig i 24 måneder.

F. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for de utgifter som påløper. Borettslaget skal således ikke påføres utgifter i forbindelse med utbyggingen. Dette gjelder også der det foreligger særlige forhold ved enkelte boenheter eller der borettshaveren ønsker innvendige eller utvendige endringer som medfører ekstra utgifter.

G. Finansiering skjer på privat grunnlag.

H. Søknad om påbygging med nødvendige tegninger og dokumenter sendes kommunen, gjennom arkitekt/byggmester som innehar de nødvendige godkjenninger, i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for byggesaksbehandling i kommunen. Borettshaveren må selv skaffe ansvarshavende, eventuelt søke om ansvarsrett. Før innsending til kommunen må søknaden godkjennes av styret.

I. Ingen byggearbeider kan igangsettes før byggetillatelse foreligger. Styret skal forelegges byggetillatelsen og gi skriftlig tillatelse til byggestart.

J. Den enkelte borettshaver må sørge for nødvendige forsikringer i byggetiden. Enten ved å tegne dette selv eller gjennom at byggmester har forsikring som dekker skade på tredjemanns, herunder borettslagets, eiendom. Dette må forelegges styret før byggearbeid starter

K. Før styret kan gi sin godkjenning, må den enkelte borettshaver stille økonomisk og tidsmessig garanti overfor borettslaget om at arbeidet må være avsluttet i henhold til godkjent framdriftsplan. Garantien skal også omfatte at utvendig anlegg blir istandsatt om disse blir skadet. Ferdigattest må foreligge før garantien oppheves. Beløpet fastsettes av styret.

L. Byggearbeidene skal skje med minst mulig ulempe for andre borettshavere. Arbeid som medfører mye støy, må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid. Dersom det er

tvingende nødvendig å fravike dette skal styrets samtykke innhentes. Fellesarealer skal ikke brukes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten styrets samtykke. Rivnings- og bygningsmaterialer skal fjernes fra området så raskt og skånsomt som mulig. Håndverksbiler og lignende skal ikke parkeres slik at de er til urimelig hinder for andre borettshaveres trafikk eller parkeringsmuligheter.

M. Dersom påbegynte byggearbeider uten rimelig grunn ikke gjennomføres i samsvar med godkjent tidsplan, har borettslaget rett til å gå inn og besørge byggearbeidene gjennomført for borettshavers bekostning, dersom dette er nødvendig for å hindre skade på boligmassen eller det uferdige bygg er til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre borettshavere.

N. Innvendig disposisjonsplan overlates til den enkelte borettshaver.

O. Endringer eller omlegging av VVS/elektriske anlegg må utføres av autorisert installatør.

P. Styret kan på ethvert tidspunkt av byggeprosessen la arbeidenes bygningstekniske kvalitet inspiseres av en fagmann (byggmester, tømrermester eller tilsvarende) som borettslaget utpeker, eller godkjenner. Dersom denne påpeker feil eller mangler som ikke er av uvesentlig art skal borettshaveren straks besørge disse utbedret. Borettshaver bekoster utgifter i forbindelse med inspeksjonen og eventuelle utbedringer som følger av denne. Denne inspeksjonen medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for skjulte feil eller mangler som skyldes mangelfullt utført arbeide eller feil i valg av materiale, tekniske løsninger og som ikke avdekkes ved inspeksjonen.

Q. Borettshaver bærer ansvaret dersom det senere viser seg at påbygget har skjulte feil og mangler som skyldes mangelfullt eller feilaktig utført arbeid, eller feil valg av materiale eller tekniske løsninger. Borettshaveren skal så vidt mulig gis anledning til selv å utbedre feilen eller mangelen, dersom dette ikke medfører fare for ytterligere forringelse av boligmassen. Borettslaget kan stille betingelser til denne retten, for eksempel at kvalifiserte håndverkere skal brukes der dette anses nødvendig eller at arbeidet skal være gjennomført innen en bestemt frist. Krav etter denne bestemmelsen foreldes etter den alminnelige foreldelsesbestemmelsen i skadeerstatningsloven §9.

R. Når påbygget er ferdig og godkjent, overtar borettslaget ansvaret for det ytre vedlikehold av dette. Borettshaveren betaler fra samme tidspunkt forhøyede felleskostnader som skal dekke borettslagets merkostnader til vedlikehold og forsikring etc. Vedlikeholdsansvaret omfatter ikke skjulte feil og mangler som omhandlet under pkt. Q.

S. Styret kan utarbeide retningslinjer innenfor rammen av disse punkter, og disse må følges ved påbygging.

T. Tilbygg under 15 m^2 som ikke er søknadspliktig til kommunen, skal godkjennes av styret.

U. Det er ikke tillatt å bygge flatt tak, ei heller altan over flatt tak. Alle nye påbygg må ha lik vinkel som eksisterende takkonstruksjon.

Retningslinjer for varmepumpemontering Finstadkollen borettslag
Vedtatt på generalforsamling 12.5.2022

Stadig flere borettslag og sameier får forespørsler fra beboere som ønsker å installere luftvarmepumpe i sine boligenheter. Erfaringer viser at når et styre har lagd klare retningslinjer så er luftvarmepumper i borettslag en fordelaktig og energieffektiv løsning.

Retningslinjene for varmepumpemontering i Finstadkollen borettslag basert på anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) mht. hva beboer og styre bør være oppmerksomme på.

Lyd fra varmepumpen
Det kommer noe lyd fra luftvarmepumpens utedel. Hvor mye varierer for de ulike modellene og i forhold til hvilken effekt pumpen har. Erfaringsmessig ligger lydnivået mellom 20 til 55 dB (A), noe som kan sammenlignes med en samtale. Finner man en hensiktsmessig plassering av varmepumpens utedel, og denne er montert korrekt, vil lyden normalt ikke være sjenerende.

Flere varmepumper har en nattsenkingsfunksjon som kan redusere lyd om natten. Denne funksjonen kan være noe fordyrende og er avhengig av at sluttbruker setter den på riktige innstillinger. En annen mulighet er at den enkelte bruker setter ned temperatur om natten og når de er borte for å begrense lyden fra utedelen.
Det anbefales å sammenlikne lydnivået på de ulike modellene. Beboere bør derfor kontakte flere leverandører for tekniske spesifikasjoner.

Korrekt montering er en nødvendighet
Uansett hvilken varmepumpe man velger vil riktig installasjon gjort av kvalifiserte varmepumpeinstallatører være en forutsetning for å oppnå forventet besparelse og minimalt lydnivå. Alle boliger er ulike og det er derfor viktig å vurdere sammen med installatør hvilken varmepumpemodell som passer best til boligen. NOVAP anbefaler at man velger et lokalt firma med et godt renommé.

Når man installerer en varmepumpe gjør man et inngrep i bygningen ved å lage et hull i bygningskroppen. Dette hullet må utbedres den dagen varmepumpen eventuelt skal fjernes. I tillegg til at varmepumpens utedel lager noe lyd, vil den også vibrere. Hvis varmepumpen ikke er korrekt montert kan disse vibrasjonene forplante seg i huskroppen og oppleves som støy. Korrekt montering er derfor helt essensielt.

Fagfolk vet beste plassering for varmepumpen Hva som er riktig plassering av inne- og utedel, må en kvalifisert varmepumpeinstallatør vurdere. Varmepumpens utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu. Den skal også plasseres minst ½ meter over bakken, høyere i snøutsatte områder. Pumpen må aldri plasseres under veranda, inne i innglasert balkong, i garasje eller kjeller.

For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning. Varmepumpens utedel bør monteres på grunnmur/mur eller bakkestativ og stå på vibrasjonsdempere. Det finnes også en rekke forskjellige typer braketter for oppheng og montering av utedelen, som gjør det mulig å montere pumpen på trevegg, hengende fra himling, stående på terrasse eller tak.

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 55 dBA anbefales
3. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAPgodkjent forhandler).
4. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
5. Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
6. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
7. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
8. Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
9. Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
10. Utedel skal monteres så langt unna soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken. Dersom det gjelder en spesielt stillegående varmepumpe, så kan dette dispenseres fra.
11. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
12. Gjennomføringen av rør/kabler i yttervegg må tettes på en forsvarlig måte, bor hull på skrått nedover, innefra og ut med minst 15 graders vinkel.
13. Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
14. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.
15. Varmepumpen må dekkes av en trekasse spesielt tilpasset og egnet for formålet. Kassen skal males i samme farge som veggen den er montert på.
16. Brukes varmepumpen for luftkondisjonering om sommeren, kan luftfuktigheten bli for lav.
17. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
18. Det må tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
19. Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
20. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
21. Beboer er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
22. Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 64-0076/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Finstadrabben 106 1475 FINSTADJORDET

Betegnelse: Gnr 98, bnr 75 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no