



Velkommen til

Trygve Nilsens vei 30G,  
1061 Oslo

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Trygve Nilsens vei 30G,  
1061 Oslo

# Familievennlig rekkehus | Nytt bad og toalettrom fra 2025 | 3 soverom | Flere uteplasser | Garasje m/elbillader

Velkommen til Trygve Nilsens vei 30G! Et innholdsrikt og familievennlig rekkehus med flere uteplasser og garasje plass.

Dette er et hjem med en praktisk planløsning over to etasjer og tre gode soverom. Kjøkkenet fra 2021 har integrerte hvitevarer. Boligen ligger i et etablert nabolag med umiddelbar nærhet til skog og mark, og kort vei til Ellingsrudåsen T-banestasjon. Her bor du fredelig, men sentralt.

Verdt å merke seg:

- Sydvestvendt veranda, samt to nordøstvendte uteplasser
- Bad fra 2025 med fliser, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Separat toalettrom med vegghengt klosett også fra 2025
- Garasjeplass i felles anlegg med elbillader
- Peis i stuen for ekstra varme og hygge
- Vinduer og terrassedør fra 2018

Velkommen til visning!





# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Madeleine Aursøy Larsson**

eiendomsmegler

Tlf: 924 84 558

E-post: [madeleine.aursoy@em1ostlandet.no](mailto:madeleine.aursoy@em1ostlandet.no)

# Nøkkelinformasjon

|                                               |    |           |
|-----------------------------------------------|----|-----------|
| <u>Prisantydning</u>                          | kr | 6 290 000 |
| <u>Andel fellesgjeld</u>                      | kr | 669 158   |
| <u>Pris ink fellesgjeld</u>                   | kr | 6 959 158 |
| <u>Omkostninger</u>                           | kr | 9 496     |
| <u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u> | kr | 6 968 654 |
| <u>Felleskostnader pr. mnd.</u>               | kr | 7 992     |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <u>BRA Total/BRA-i</u> | 114/111 m <sup>2</sup> |
| <u>Antall soverom</u>  | 3                      |
| <u>Eiendomstype</u>    | Rekkehus               |
| <u>Eierform</u>        | Andel                  |
| <u>Tomtetype</u>       | Eiet                   |
| <u>Byggeår</u>         | 1981                   |
| <u>Etasje</u>          | 2                      |
| <u>Energikarakter</u>  | C                      |

# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Trygve Nilsens vei 30G, 1061 OSLO

### Registerbetegnelse

Gnr. 110, bnr. 46

, andelsnr. 38 i Nordre Fjeldstad Borettslag med orgnr.: 947854054 i Oslo kommune.

### Etasje

2

### Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

### Beliggenhet

Velkommen til Ellingsrud vest, et rolig og etablert boligområde med Østmarka som nærmeste nabo. Her bor du tilbaketrukket fra byens kjas og mas, med umiddelbar tilgang til skog, turstier og skiløyper rett utenfor døren. Fra boligen er det kort vei til flere lekeplasser, og de interne veiene i området er skjermet for gjennomgangstrafikk.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til både barnehager og skoler. Bakås skole ligger kun noen hundre meter unna. For dagligvarehandel finnes det flere butikker i nærområdet, og for et større utvalg er Furuset Senter en kort tur unna. Senteret byr på butikker, apotek og andre servicetilbud.

Fra Ellingsrudåsen T-banestasjon tar linje 2 deg til sentrum på rundt 20 minutter. Det er også bussforbindelser i nærheten, og for de som kjører bil er det kort vei ut på E6.

For helgeturer og vinteraktiviteter ligger det populære innendørs skianlegget SNØ en kjøretur unna.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Rekkehus

### Areal

BRA - i: 111 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 114 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Entré, gang, to soverom, bad, toalettrom, bod  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, soverom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

24 m<sup>2</sup> Balkong, veranda

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Ikke målbare arealer**

Det er to boder til boligen med takhøyde som gjør at hele eller deler av boden ikke er måleverdige. Bodene ute i 1. etasje har et gulvareal på ca 4 m<sup>2</sup> og boden på balkongen i 2. etasje er på ca 2 m<sup>2</sup>.

#### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

#### **Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.



Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

#### **Antall bad**

1

#### **Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.05.2026.

##### **Bygning (TG2):**

Rekkehus oppført i 1981. Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt panel, og yttertak i trekonstruksjon tekket med takpanner. Etasjeskiller er i betong. Fundamentering er ikke synlig og byggegrunn er ukjent. Dreneringen er fra byggeåret.

##### **Tak (TG2):**

Yttertaket er tekket med takpanner, og takkonstruksjonen er i tre fra byggeåret. Dato for taktekingen og type undertak er ukjent. Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke, og det er gangbart gulv på deler av loftet. Det er registrert luftespalter i gesimser og via luftehatt. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er i metall av ukjent alder. Det er montert stigetrinn mot pipe.

##### **Pipe/Ildsted:**

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

##### **Vinduer:**

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

##### **Dører (TG2):**

Ytterdør i tre, uten datomerking. Terrassedør med isolerglass, produsert i 2018.

##### **Balkong/terrasse:**

Eiendommen har en nordøstvendt balkong i trekonstruksjon på ca 7 m<sup>2</sup>, en nordøstvendt terrasse i trekonstruksjon på ca 7 m<sup>2</sup>, og en sørvestvendt veranda i trekonstruksjon på ca 17 m<sup>2</sup>.

##### **VVS-installasjoner (TG2):**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og eldre kobberør på kjøkkenet. En automatisk lekkasjestopper er montert i bod. Synlige avløpsrør er i plast. Varmtvannsberederen har en kapasitet på ca. 200 liter og er produsert i 2014. Sluket på badet er i plast med synlig membran.

##### **Ventilasjon:**

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, toalett og kjøkken, med ventilasjonsaggregater fra 2018. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator plassert over platetoppen. Lufttilførsel skjer via spalteventiler i vinduene, og på badet er det luftespalte under dørbladet.

##### **Tekniske detaljer:**

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Det er varmekabler i bad og gang.

Elektrisk anlegg:

Sikringer av skrusikringer, jordfeilautomater og automatsikringer.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

- Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 1981.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja. Arbeider gjort under nåværende eier er blitt gjort av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja. Det er fremvist samsvarserklæring for installasjon av spotlights i kjøkken og stue, samt stikkontakt i kjøkken, utført 29.04.2025. Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999 er ikke fremvist.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei.

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja. På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og alder anbefales en utvidet el-kontroll for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

- Nedløp og beslag | Det er registrert symptomer på punktvis utettheter i overganger på takrenner. Dette kan føre til drypp og vannavrenning på uønskede steder, noe som gjør at

bortledning av takvann ikke fungerer fullt ut tilfredsstillende. Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er observert at spikre fra takteking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

- Dører | Eier opplyser om at det er avtalt at det knuste glasset i verandadøren skal byttes av en glassmester. Tilbud fra glassmesteren er fremvist. Det er påvist brudd i glassflaten. Sprekker i glass skyldes normalt ytre mekanisk påvirkning eller termiske spenninger (store temperaturforskjeller i selve glasset). Et sprukket glass har mistet sin strukturelle styrke og isolasjonsevne, og vil over tid slippe fukt inn i selve dørkonstruksjonen. For å gjenopprette dørens funksjon og sikkerhet, må glasset skiftes ut.

- Vannledninger | Vannledningene på kjøkkenet har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Fuktsikring og drenering | Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TGIU - Ikke undersøkt/utlgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Helse, miljø og sikkerhet

- Håndslukkerutstyr | Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Innhent nytt brannslukningsutstyr.

- Rekkverk balkong/terrasse | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Rekkverk innvendig trapp | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt.

Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

### **Parkering**

Boligen disponerer en parkeringsplass i en felles garasjerekke. Det er montert elbillader på plassen.

Borettslaget har også utendørs parkeringsplasser som leies ut etter ventelisteprinsipp.

### **Standard**

1. etasje:

Entré og gang:

De hvite, profilerte innerdørene med messinghåndtak setter tonen allerede i entréen. Gulvet er lagt med mørke fliser, og varmekabler holder temperaturen oppe gjennom vinteren. Gangen fordeler seg mot soverommene på begge sider, badet og toalettrommet i bakre del, og trappen opp til 2. etasje.

Terrasse:

Fra gangen i 1. etasje er det utgang til en nordøstvendt terrasse i trekonstruksjon på 7 kvadratmeter. Terrassen grenser mot en inngjerdet hage med plenflate og beplantning.

Soverom:

De to soverommene i 1. etasje ligger på hver sin side av gangen. Det største har direkte tilgang til walk-in closet og plass til dobbeltseng med nattbord. Det minste er et kompakt rom med plass til seng og skrivebord, egnet som barnerom eller hjemmekontor.

Bod:

Walk-in-garderoben ligger i direkte tilknytning til det største soverommet i 1. etasje, med innredning og god plass til oppbevaring av klær og utstyr.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2025 med ny membran, membranmansjetter og nytt tettesjikt. Fliser på vegger og gulv, slette overflater i himlingen. Innredning med skap og profilerte fronter. Sanitærutstyr inkluderer servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Sluket er i plast med synlig membran. Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalte under dørbladet. Varmekabler i gulvet.

Toalettrom:

Toalettrommet har fliser på gulv og vegger, og sparklet og malte plater i himlingen. Utstyrt med servant i helstøpt plate og vegghengt klosett med innebygget systerne. Drensrør fra innebygd systerne med utløp i badet. Mekanisk avtrekk.

2. etasje:

Stue:

Opp trappen åpner 2. etasje seg mot en romslig stue med plass til to sofagrupper og spisebord. En vegg er kledd med spiler, en annen med store fliser i steinlook som gir rommet tyngde. Peisen, en hvit kakkellovn med glassdører og teglsteinsomramning, står fritt i rommet og

er synlig fra begge soner. Spotlights installert i 2025 gir god belysning. Fra stuen er det utgang til den sørvestvendte verandaen, og vinduene mot sørvest slipper inn godt lys. Trappen ned til 1. etasje er integrert i rommet med hvitt rekkverk og tregelender.

#### Veranda:

Den sørvestvendte verandaen på 17 kvadratmeter er boligens største uteplass. Flisbelagt dekke og plass til sittegruppe. Verandaen er tilgjengelig direkte fra stuen.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet er åpent mot stuen og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2021. Benkeplater i heltre ble byttet i 2026. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator over platetoppen sørger for avtrekk, med tilluft via ventil i vinduer. Spotlights og stikkontakt ble installert i 2025. God skap- og skuffeplass, og kjøkkenet har plass til spisebord.

#### Soverom:

Det tredje soverommet ligger i 2. etasje med vinduer mot nordøst og innebygd garderobeskap med speilglass-skyvedører. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord.

#### Balkong:

En nordøstvendt balkong i trekonstruksjon på 7 kvadratmeter ligger i tilknytning til soverommet i 2. etasje. Balkongen har bod med lav takhøyde.

#### Overflater:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt spiler på enkelte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde målt til 2,37 meter i stue.

#### Lagring:

To boder er tilknyttet boligen: én ute i 1. etasje med et gulvareal på 4 kvadratmeter, og én på balkongen i 2. etasje med et gulvareal på 2 kvadratmeter. Begge bodene har lav takhøyde.

Automatisk lekkasjestopper er montert i bod. Walk-in closet i 1. etasje gir dedikert klesoppbevaring.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

#### Innhold

Rekkehuset går over to etasjer og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, to soverom, bad, toalettrom og bod.

2. etasje: Stue, kjøkken, soverom og bod.

Terrasse på 7 m<sup>2</sup>, balkong på 7 m<sup>2</sup> og veranda på 17 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer bod i 1. etasje på 4 m<sup>2</sup>, bod på balkongen i 2. etasje på 2 m<sup>2</sup>, og parkeringsplass med elbillader i felles garasjerekke.

#### Byggeår

1981

### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Bytte av benkeplater på kjøkken

2025:

- Bad oppgradert med nytt vannanlegg, flislegging og membran, utført av Entreprenører Gruppen AS og OSL entreprenør AS. FDV-dokumentasjon foreligger.

- Installasjon av spotlister i kjøkken og stue, samt installasjon av stikkontakt i kjøkken.

Samsvarserklæring foreligger.

2021:

- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer

2018:

- Bytte av vinduer og terrassedør til nye med isolerglass

- Installering av nye ventilasjonsaggregater

2014:

- Ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter

Vedlikeholdshistorikk Nordre Fjeldstad Borettslag:

2024:

- Vedlikehold av vinduer og balkongdører, overflatebehandling, betongskader og tak, herunder utbedring av membranlekkasjer på verandaer og ny isolering

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:

- Installering av elbillader, utført av Enviro AS

## **Tomteforhold**

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomteareal**

Tomtestørrelse 30341 m<sup>2</sup>

### **Beskrivelse av tomten**

Tomten er pent opparbeidet med interne veier, gressplener og beplantning.

Hele tomten til borettslaget er i utgangspunktet fellesareal. Hver andelseier disponerer et tildelt område ved sin leilighet, som de selv må vedlikeholde. De øvrige delene av tomten er fellesareal.

Det er vedtatt å oppføre en lekeplass med sosialt område på en tomt borettslaget har fått disponere av kommunen.

## **Økonomi**

### **Pris**

Prisantydning    Kr 6 290 000,-

Andel fellesgjeld                    Kr 669 158,-

Omkostninger    Kr 9 496,-

Totalpris inkl. omk.                Kr 6 968 654,-



**Kjøpsomkostninger**

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang  
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)  
Kr 8 406 Gebyr forkjøpsrett  
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)  
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

**Andel felleskostnader**

Kr 7 992,- per måned.

**Felleskostnader inkluderer**

Betjening av fellesgjeld, parkeringsplass, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader: kr 7 792

Parkering: kr 200

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

**Fellesgjeld**

Andel fellesgjeld Kr: 669 158

Andel fellesgjeld pr. dato: 12.05.2026

**Lånebetingelser fellesgjeld:**

Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånummer: 98208337882

Type: Annuitetslån, 12 terminer i året

Restsaldo pr. 12.05.2026: kr 72 256 987

Andel av saldo: kr 669 158

Innfrielsesdato: 30.05.2054

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,89 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene med seks måneders oppsigelsestid.

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.

#### **Andel Fellesformue**

Kr 28 621 datert 31.12.2025.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

#### **Eiendomsskatt**

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

#### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 1 550 610 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 6 202 438 for år 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

#### **Bygningsforsikring**

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring Asa. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

#### **Polisenummer**

92791829

## **Eiendommen**

#### **Eierform**

Andel

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg av rekkehus med boder datert 01.07.1983 og garasjer datert 23.08.1982. Det foreligger også en godkjent melding for oppføring av understøttet balkong datert 24.03.2009. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 28.04.1980 for opprinnelig

rekkehusbebyggelse. Dagens bruk synes å tilsvare opprinnelig løsning.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt K, i reguleringsplan S-2329 (Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 110 bnr. 24 m.fl., Furuset), vedtatt 22.06.1978.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan V170478 (Bebyggelsesplan for nordlig del av felt K, Furuset), vedtatt 17.04.1978, og reguleringsplan V210478N2 (Endret regulering av gangvei 9718, Furuset felt K), vedtatt 21.04.1978. Begge planene er knyttet til hovedplan S-2329 og har ingen egne reguleringsbestemmelser.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Gjeldende kommunedelplan for området er KDP-17.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Pågående byggesaker**

Saksnr 202512256: Fjeldhøikroken 4 - søknad om dispensasjon utenom byggesak - Oppføring av garasje. Siste dok. 26.11.2025.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no). Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

### **Heftelser**

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1980/20756-1/105 10.09.1980 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Selv om festeavtalen bortfalt da borettslaget kjøpte eiendommen i 1986, ble heftelser fra avtalen videreført. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebygde deler av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Beboerne plikter å være medlem av fellesorgan (velforening). Beboerne skal kun parkere i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og bilkjøring på interne veier er forbudt.

1980/26494-1/105 07.11.1980 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 110 BNR: 51

Eiendommen gnr. 110 bnr. 51 gis en 5 meter bred kjørbare adkomstrett fra Trygve Nilsens vei over denne eiendommen (gnr. 110 bnr. 46). Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra

Oslo bygningsråd.

1981/2975-1/105 30.01.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Tinglysingsgjenparten er arkivert med dokumentnummer 2875/1981 i panteboksarkivet.

Eiendommen gnr. 105 bnr. 564 gis en 5 meter bred kjørbare adkomstrett fra Trygve Nilsens vei over denne eiendommen (gnr. 110 bnr. 46) og gnr. 110 bnr. 51. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

1981/6442-1/105 09.03.1981 OBLIGASJON

Beløp: NOK 15 113 000

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

1981/13427-1/105 27.05.1981 \*\* FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 18,335,000

1986/78614-2/105 02.12.1986 ERKLÆRING/AVTALE

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebygde deler av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kjøper plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser og fellesarealer mot erstatning. Allmennheten skal ha adgang til ubebygde deler av arealet. Kjøper har plikt til å være medlem av fellesorgan (velforening).

2024/1479613-1/200 27.05.2024 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 74 300 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### **Legalpant**

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnadene ved dette.

### **Borettslag**

Nordre Fjeldstad Borettslag

### **Om borettslaget**

Nordre Fjeldstad Borettslag består av 111 rekkehusleiligheter.

Fra årsmøtet avholdt 24. april-2. mai 2025 ble følgende vedtatt:

- Årsrapport og årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Styret fikk fullmakt til å selge en redskapsbod for omgjøring til garasje for en av andelseierne som mangler garasje.
- Oppføring av lekeplass på kommunal tomt ble godkjent.
- Styret fikk fullmakt til å planlegge og gjennomføre oppgraderinger av internveier uten ytterligere låneopptak.

På ekstraordinært årsmøte avholdt 25.-28. mars 2026 ble et forslag om å gi styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 10 000 000 til ordinært vedlikehold (maling) nedstemt. Saken ble utsatt til ordinær generalforsamling. En eventuell fremtidig godkjenning av lånet vil medføre økte felleskostnader.

Borettslaget har to søppelanlegg for husholdningsavfall og papir, samt et fellesrom som kan leies. Det er vedtatt å bygge en ny redskapsbod.

Borettslaget arrangerer sosiale sammenkomster som julegrantenning med kanefart og påskequiz.

Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere. Ingen kan eie mer enn én andel. Dersom flere eier en andel sammen, må alle være medlemmer og bo eller ha til hensikt å bo i boligen.

### **Organisasjonsnummer**

947854054

### **Andelsnummer**

38

### **Forretningsfører**

OBOS

### **Forkjøpsrett**

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggelaget (OBOS) forkjøpsrett. Internt i borettslaget gjelder ansiennitet (botid), og ved lik ansiennitet går den med lengst ansiennitet i OBOS foran. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til nærstående som ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som har tilhørt samme husstand de siste to årene.

### **Gebyr forkjøpsrett**

8406

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper

og oppgjør utbetales til selger.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Det er tillatt å anskaffe hund eller katt. Den som anskaffer hund eller katt plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold. Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Katter skal ikke slippes løs. Dyrene skal være merket. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Dersom det kommer berettigede klager på sjenanse, skal dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås. Styret avgjør i tvilstilfeller.

#### **Beboernes forpliktelser**

Beboerne har plikt til å delta på felles dugnad for vedlikehold av fellesarealene. I fellesskap skal beboerne holde gangveier rene, måke snø i stikkveier og trapper, samt strø om vinteren. Hver beboer er ansvarlig for vedlikehold av de to røykvarslerne i leiligheten og for å stenge hovedkranen til utekranen før vinteren.

#### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 13 817 870. Egenkapitalen var negativ med kr 43 741 912 per 31.12.2024. Borettslagets disponible midler var på kr 3 751 771 ved utgangen av 2024. Budsjettet for 2025 estimerer et årsresultat på kr 215 200.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Det er varmekabler i bad og gang.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### **Strømforbruk**

Boligen er tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca. 15 000 - 20 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

#### **Energikarakter**

C.

#### **Energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i

salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

## Utleie

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

## Takst og tilstand

### Bygningssakkyndig

Fredrik Oseth Nordby

fn@norskeboligrapporter.no

954 21 650

### Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 15.05.2026

### Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Entreprenører Gruppen AS og OSL entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Vannanlegg for baderom Flislegging og membran

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Lagt ny membran og membran mansjetter/tettesjikt.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.



Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordre Fjellstad borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Venter info fra styret.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Enviro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## Eier

### Andelseier

Hayder Abdal Redha Hady Al-Saady

Afraa Habeb Omran Omran

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til

både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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**

Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### **Hvitvaskingsregler**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### **Personopplysningsloven**

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## **Diverse**

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

## Overtakelse

### Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

## Meglers vederlag og utlegg

### Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 0,90 %  
Kommunale opplysninger fra kr 3 000  
Oppgjørshonorar kr 9 900  
Registersøk/screening kr 1950  
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900  
Markedspakke kr 22 900  
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545  
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

## Finansiering

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler

### Oppdragsansvarlig

Madeleine Aursøy Larsson

eiendomsmegler

madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

Tlf: 924 84 558

### Ansvarlig megler

Madeleine Aursøy Larsson

eiendomsmegler

madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

Tlf: 924 84 558

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

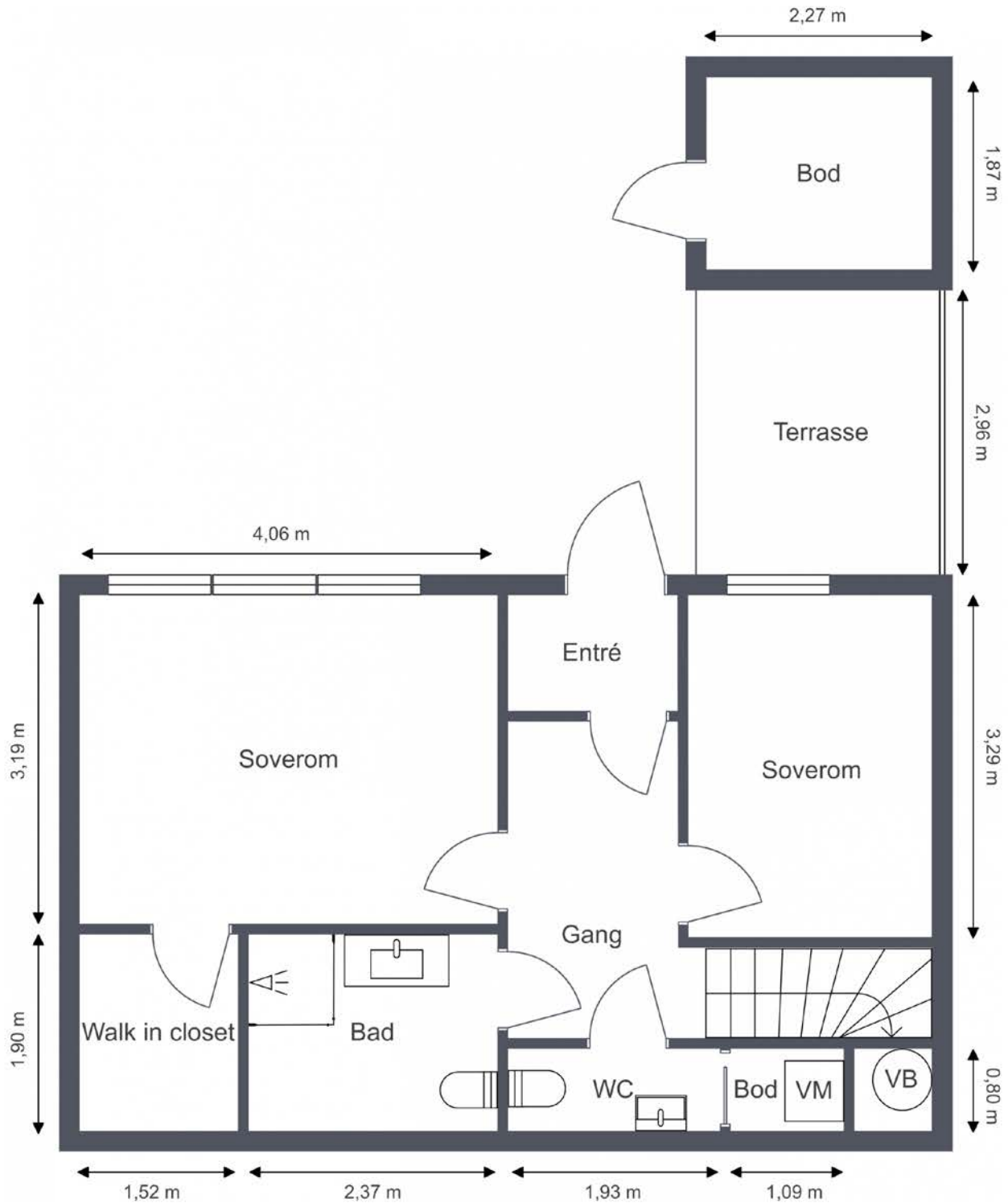
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





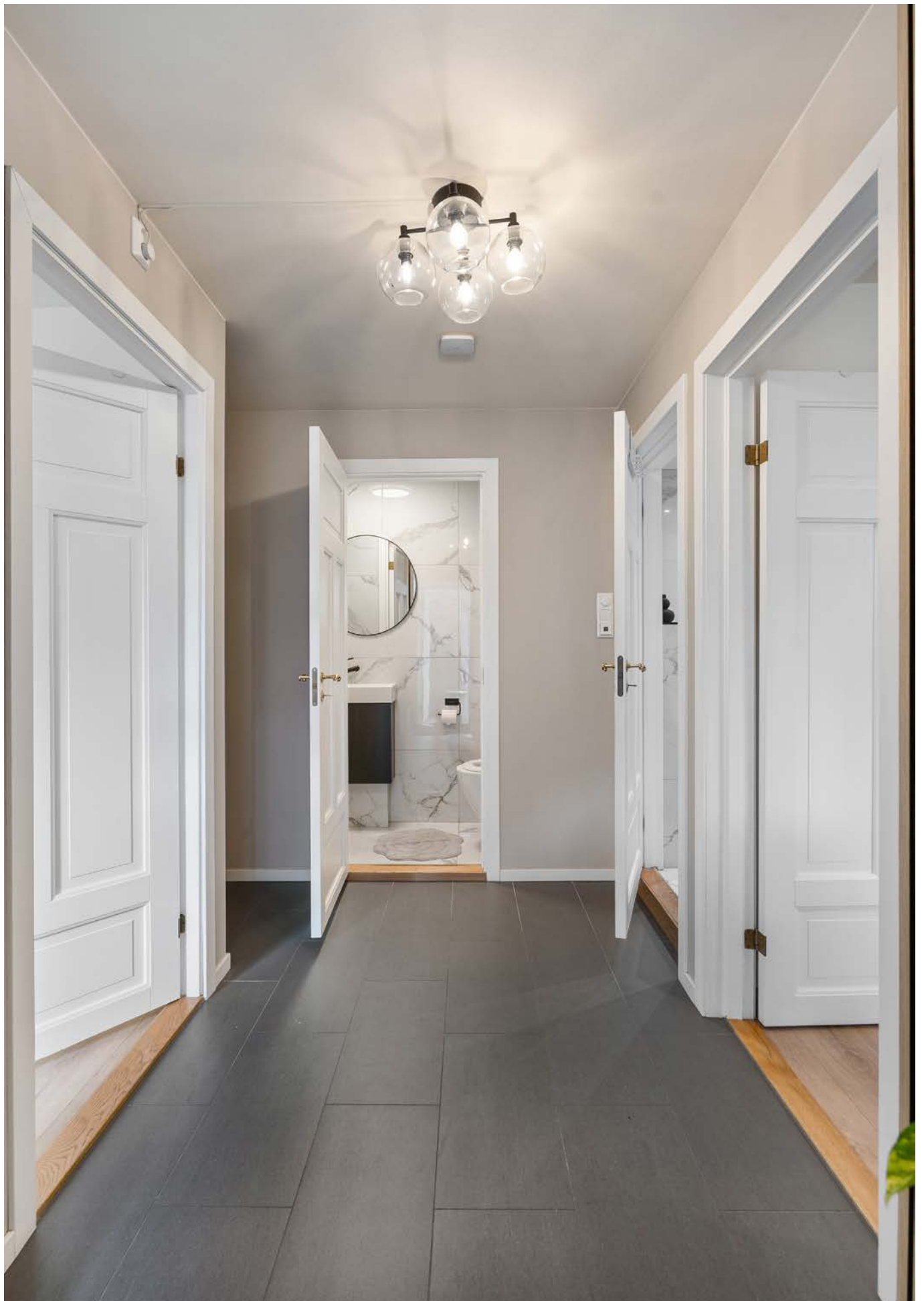






Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.  
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.















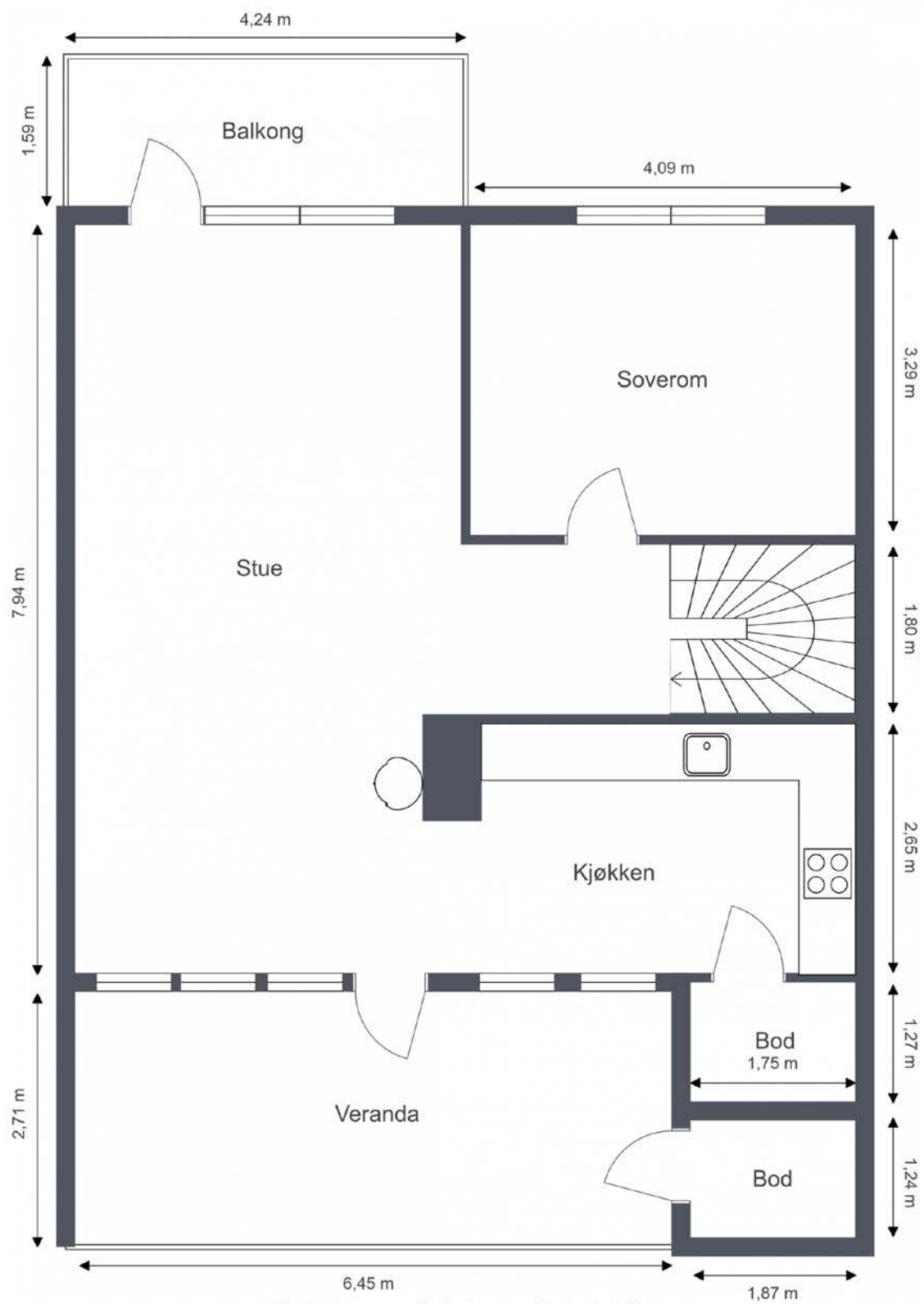












Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.  
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.







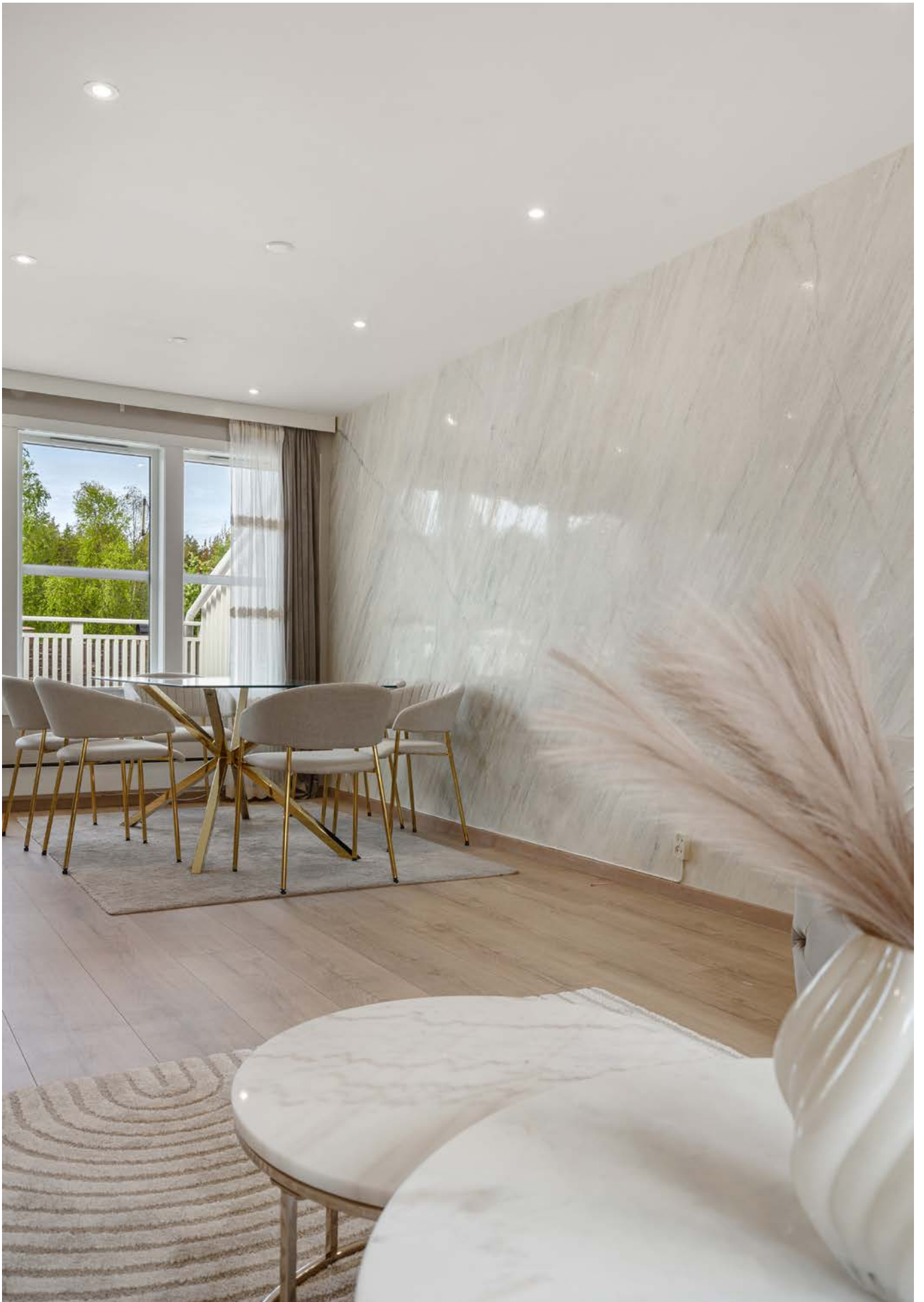


















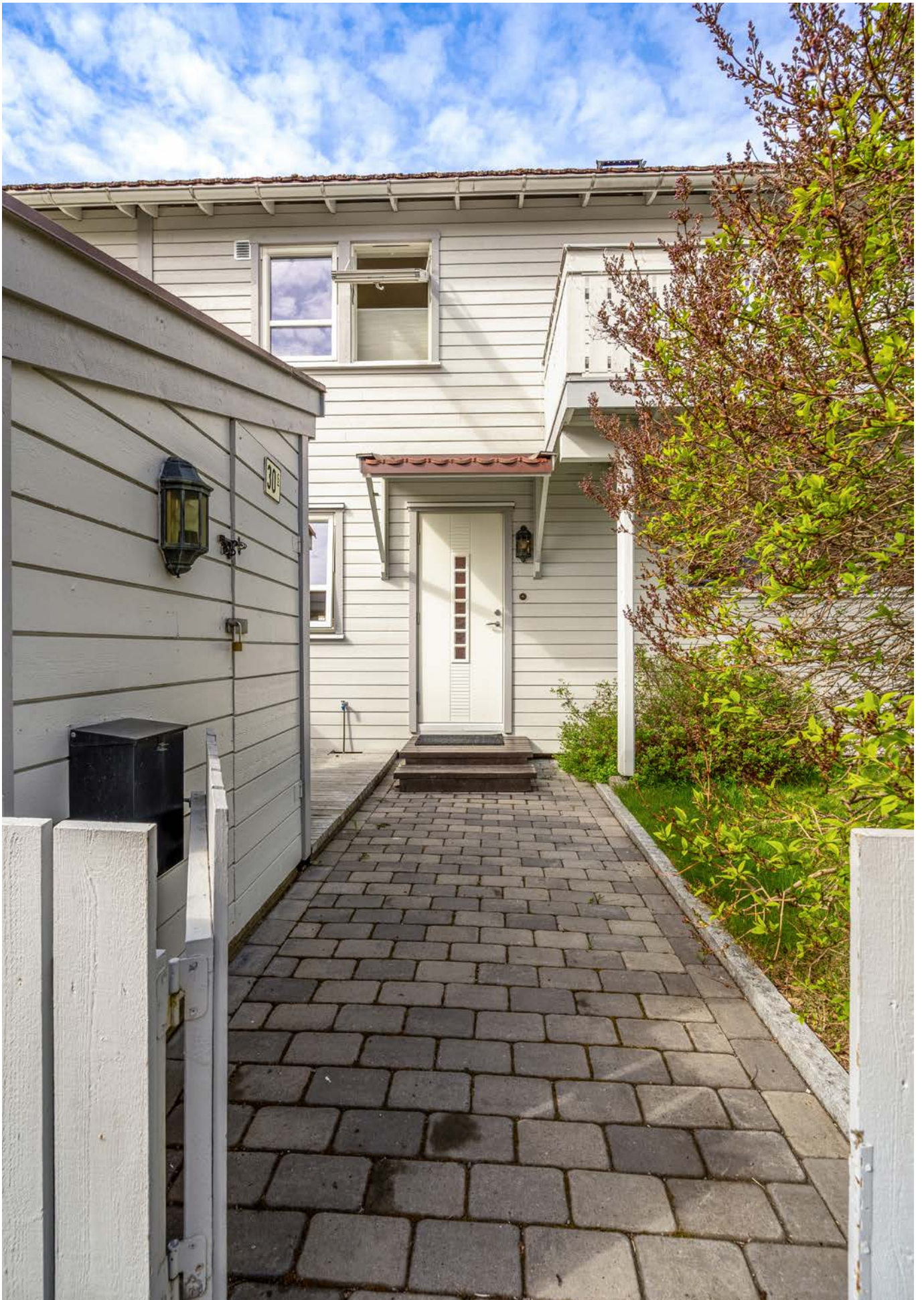
















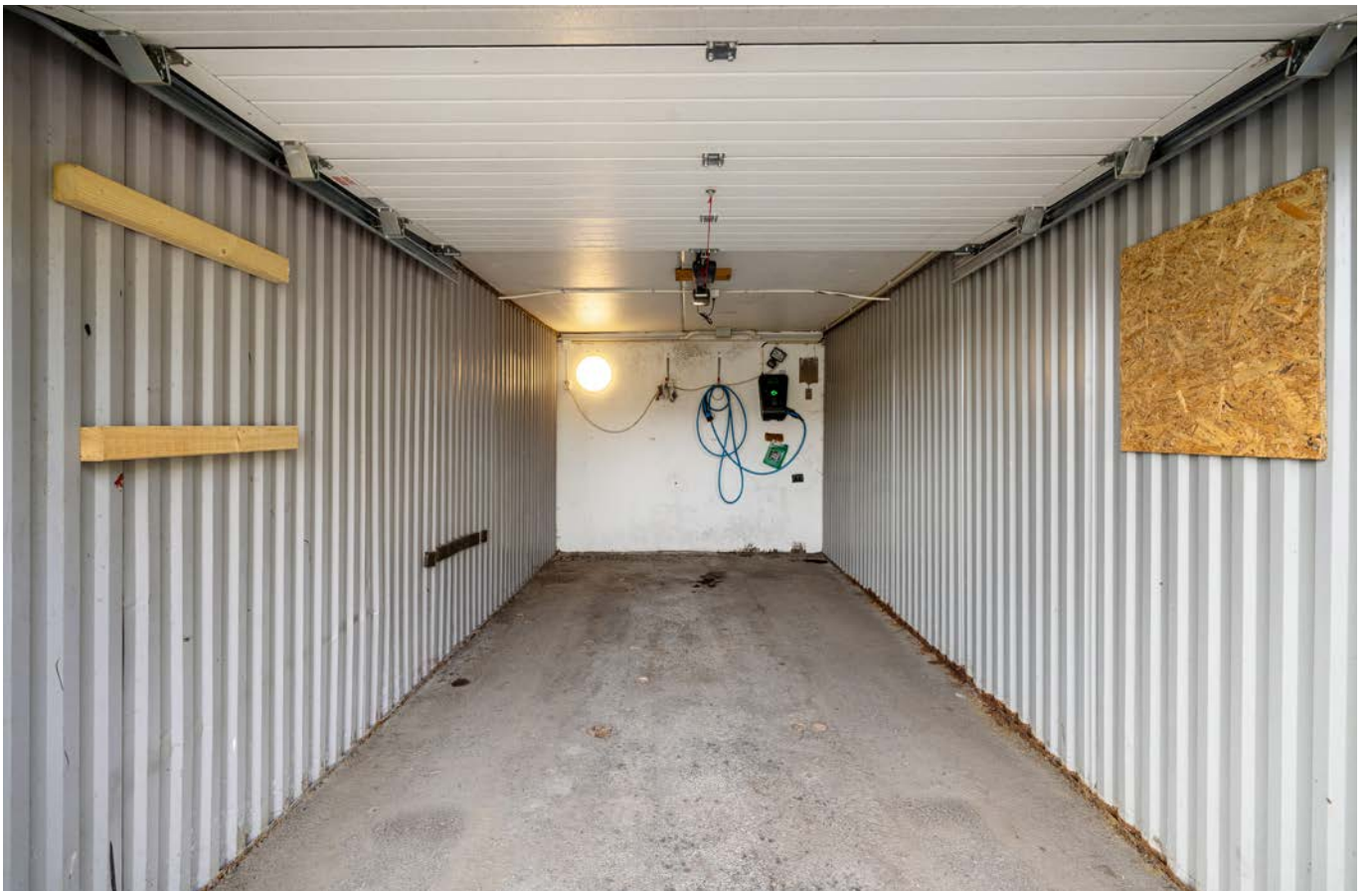






























## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

# TRYGVE NILSENS VEI 30G

Nabolaget Ellingsrud vest - vurdert av 64 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Edvard Munchs vei</b><br>Linje 2N    | <b>8 min</b><br>0.7 km   |
| <b>Ellingsrudåsen</b><br>Linje 2        | <b>12 min</b><br>1 km    |
| <b>Høybråten stasjon</b><br>Linje L1    | <b>5 min</b><br>2.3 km   |
| <b>Oslo S</b><br>Totalt 24 ulike linjer | <b>16 min</b><br>11.9 km |
| <b>Oslo Gardermoen</b>                  | <b>29 min</b>            |

## SKOLER

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Bakås skole (1-7 kl.)</b><br>302 elever, 17 klasser        | <b>7 min</b><br>0.6 km  |
| <b>Furuset skole (1-7 kl.)</b><br>278 elever, 14 klasser      | <b>12 min</b><br>1 km   |
| <b>Jeriko skole (1-7 kl.)</b><br>191 elever, 12 klasser       | <b>16 min</b><br>1.4 km |
| <b>Granstangen skole (8-10 kl.)</b><br>334 elever, 26 klasser | <b>17 min</b><br>1.5 km |
| <b>Ellingsrud skole (8-10 kl.)</b><br>280 elever, 21 klasser  | <b>20 min</b><br>1.7 km |
| <b>Stovner videregående skole</b><br>700 elever, 45 klasser   | <b>10 min</b><br>4.8 km |
| <b>Hellerud videregående skole</b><br>600 elever              | <b>12 min</b><br>6.4 km |



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100



## NABOSKAPET

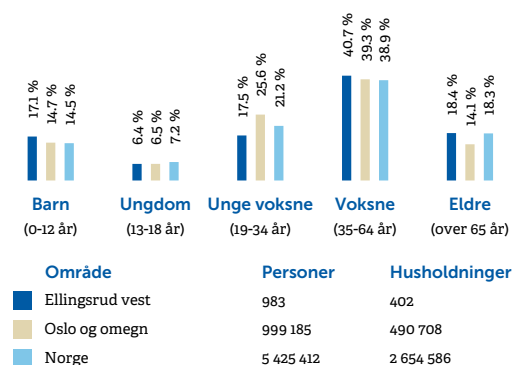
Godt vennskap 79/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

|                                                   |                         |
|---------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Frydenlund barnehage (1-5 år)</b><br>55 barn   | <b>9 min</b><br>0.7 km  |
| <b>Furustien barnehage (1-5 år)</b><br>54 barn    | <b>12 min</b><br>1.1 km |
| <b>Kløfterhagen barnehage (2-5 år)</b><br>11 barn | <b>14 min</b><br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

|                                                        |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Rema 1000 Ellingsrud</b><br>Post i butikk, PostNord | <b>7 min</b><br>0.6 km |
| <b>Kiwi Ellingsrud</b>                                 | <b>13 min</b>          |



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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

**TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 97/100

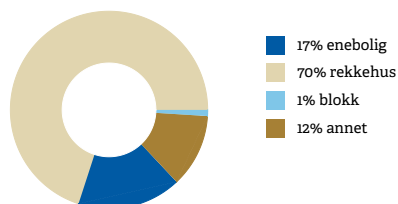
**STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 94/100

**TRYGGHET DER BARNA FERDES**  
Trygge 85/100

## SPORT

|                                                                                                         |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  <b>Bakås skole</b>  | <b>7 min</b>  |
| Aktivitetshall, ballspill                                                                               | 0.6 km        |
|  <b>Frydenlund</b>   | <b>10 min</b> |
| Ballspill                                                                                               | 0.8 km        |
|  <b>Mudo Furuset</b> | <b>13 min</b> |
| <b>Fresh Fitness Lindeberg</b>                                                                          | <b>14 min</b> |

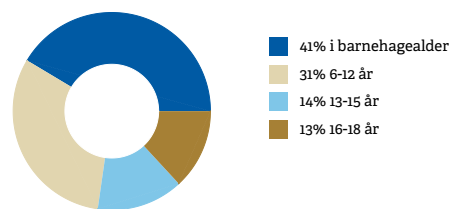
## BOLIGMASSE



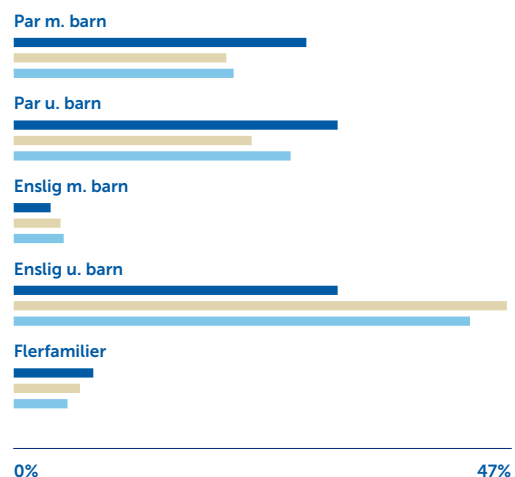
## VARER/TJENESTER

|                                                                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  <b>Furuset Senter</b>      | <b>14 min</b> |
|  <b>Vitusapotek Furuset</b> | <b>14 min</b> |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



0% 47%

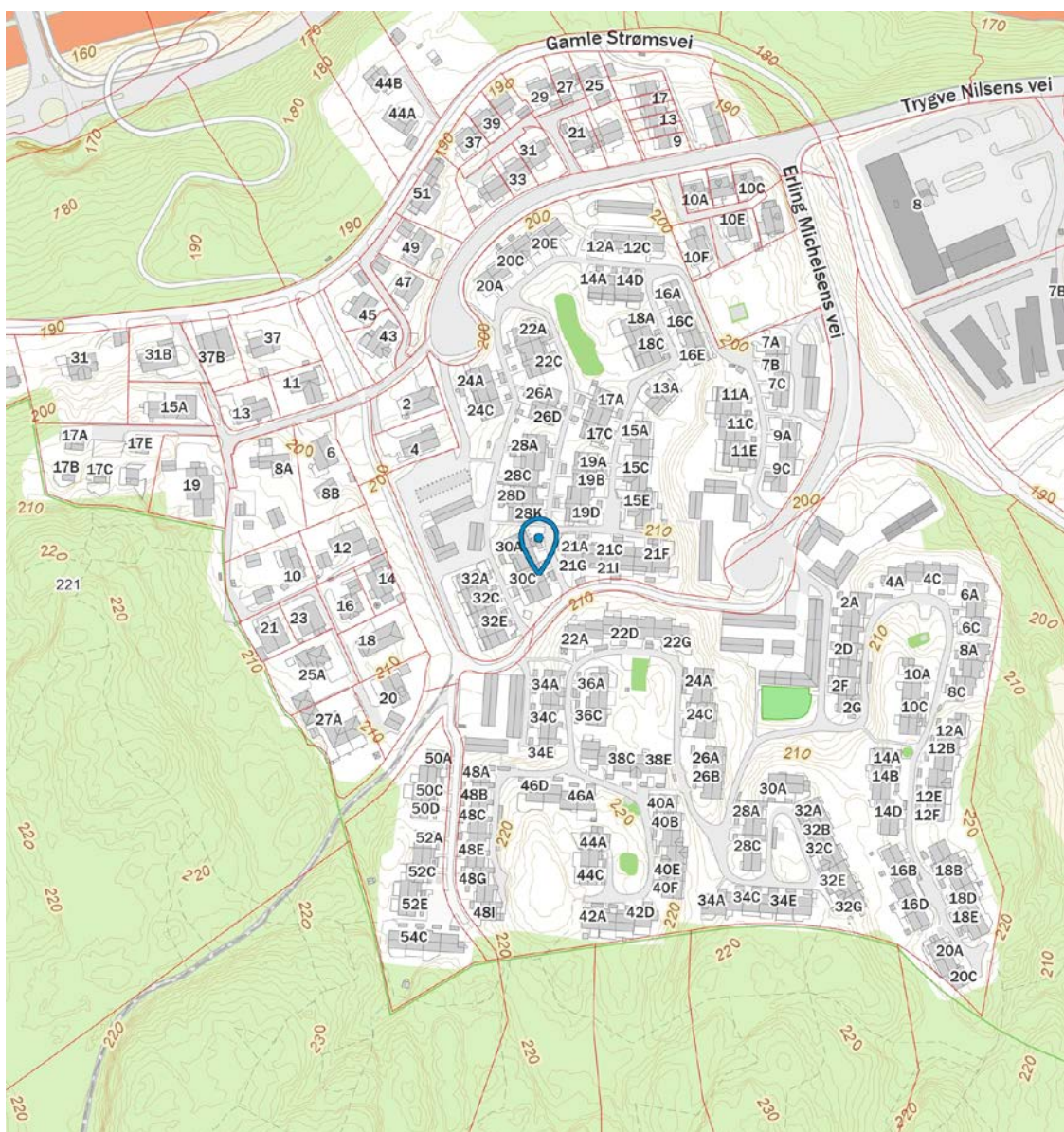
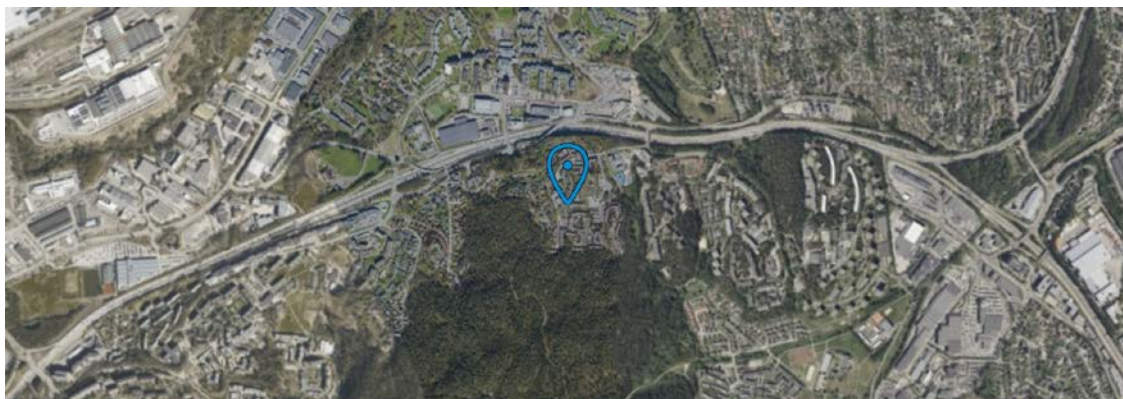
Ellingsrud vest  
Oslo og omegn  
Norge

## SIVILSTAND

|                      |            | Norge      |
|----------------------|------------|------------|
| <b>Gift</b>          | <b>40%</b> | <b>33%</b> |
| <b>Ikke gift</b>     | <b>49%</b> | <b>54%</b> |
| <b>Separert</b>      | <b>8%</b>  | <b>9%</b>  |
| <b>Enke/Enkemann</b> | <b>2%</b>  | <b>4%</b>  |



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



**FINN** 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 naboe ne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Trygve Nilsens vei 30G , 1061 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 110, bnr. 46

# Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 21421-1617

Eiendomsverdi ref nr: IQ2141

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS



 Norske  
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se [www.norskeboligrapporter.no](http://www.norskeboligrapporter.no).

### Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby

[fn@norskeboligrapporter.no](mailto:fn@norskeboligrapporter.no)

954 21 650

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

### Rekkehus - Byggeår: 1981

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpanner.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat og flis.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt spiler på enkelte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,37 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad og gang.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

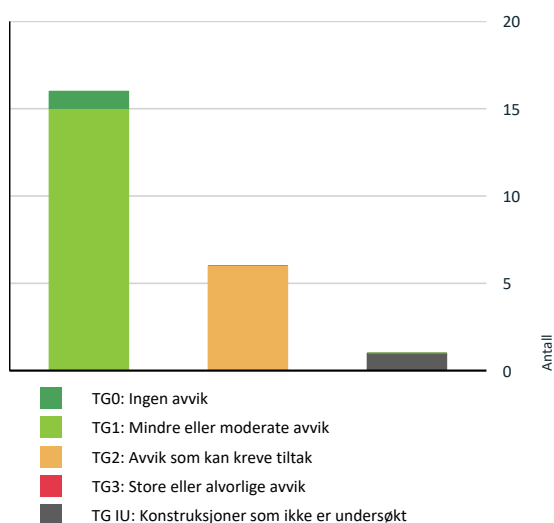
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Rekkehus

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side våtrom](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                         |                             |
|---|-----------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Dører                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | <a href="#">Gå til side</a> |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1981

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier av ukjent dato.  
Yttertaket er tekket med takpanner.  
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vannrette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtrettethet.



Mose og begroing på taket

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ifølge eier av ukjent dato.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert symptomer på punktvis utettheter i overganger på takrenner.

Dette kan føre til drypp og vannavrenning på uønskede steder, noe som gjør at bortledning av takvann ikke fungerer fullt ut tilfredsstillende.

Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.



Lekkasje i overgang.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på deler av loftet.

Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Det er registrert luftespalter i gesimser og via luftehatt.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert at spikre fra takteking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

## TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Terrassedør med isolerglass, produsert i 2018.

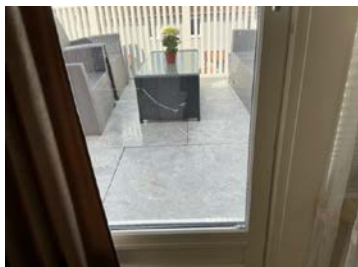
Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Eier opplyser om at det er avtalt at det knuste glasset i verandadøren skal byttes av en glassmester. Tilbud fra glassmesteren er fremvist.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist brudd i glassflaten. Sprekker i glass skyldes normalt ytre mekanisk påvirkning eller termiske spenninger (store temperaturforskjeller i selve glasset). Et sprukket glass har mistet sin strukturelle styrke og isolasjonsevne, og vil over tid slippe fukt inn i selve dørkonstruksjonen. For å gjenopprette dørens funksjon og sikkerhet, må glasset skiftes ut.



Sprekt glass

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nordøstvendt balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 7 m<sup>2</sup>.

Nordøstvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 7 m<sup>2</sup>.

Sørvestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 17 m<sup>2</sup>.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggeteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025.



# Tilstandsrapport

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser.

## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## 1.ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.

# Tilstandsrapport

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 1. ETASJE > BAD

### TG1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbledet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 1. ETASJE > BAD

### TG1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.

Integrerte hvitevarer: Platedopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platedoppen.

Tilluft: Via ventil i vinduer.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger.

# Tilstandsrapport

Sparklet og malte plater i himling.

Servant i helstøpt plate.

Vegghengt klosett med innebygget susterne.

Drensrør fra innebygd susterne med utløp i badet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og eldre kobberør på kjøkkenet.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekrane for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Automatisk lekkasjestopper er montert i bod.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannledningene på kjøkkenet har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad, toalett og kjøkken. Lufttilførsel via spalteventiler i vinduene.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ventilasjonsaggregatene er fra 2018.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2014, ifølge tidligere salgsoppgave.

Berederen ble ikke undersøkt under befaringen da den er plassert bak vaskemaskinen i bod.

Berederen har derfor bare blitt vurdert utifra alder.



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringer av skrusikringer, jordfeilautomater og automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Arbeider gjort under nærværende eier er blitt gjort av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

29.04.2025:

Installasjon av spotlister i kjøkken og stue.

Installasjon av stikkontakt i kjøkken.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

**Ja** På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

### TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

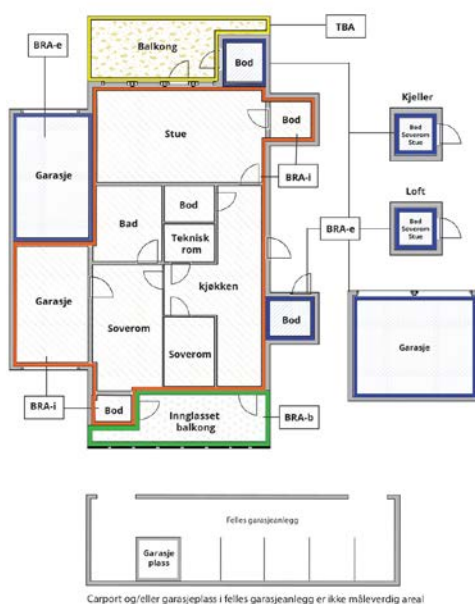
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Ekstern bruksareal (BRA-e)      | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

### Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.Etasje       | 68                            |                             |                            | 68  | 24                              |
| 1.Etasje       | 43                            | 3                           |                            | 46  | 7                               |
| <b>SUM</b>     | <b>111</b>                    | <b>3</b>                    |                            |     | <b>31</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>114</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | Kjøkken, stue, bod, soverom                                      | Bod 2                       |                            |
| 1.Etasje | Bad, entré, soverom, soverom 2, toalettrom, walk-in closet, gang | Bod                         |                            |

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Det er to boder til boligen med takhøyde som gjør at hele eller deler av boden ikke er måleverdige. Bodene ute i 1.etasje har et gulvareal på ca. 4 kvm og boden på balkongen i 2.etasje er på ca. 2 kvm.

### Lovlighet

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:

2026: Byttet benkeplater på kjøkken.

2025: Badet har blitt pusset opp.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                        | Rolle        |
|-----------|----------------------------------|--------------|
| 15.5.2026 | Fredrik Oseth Nordby             | Takstingenør |
|           | Hayder Abdal Redha Hady Al-Saady | Kunde        |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 110  | 46   |      | 0    | 30324.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Trygve Nilsens vei 30G

#### Hjemmelshaver

Nordre Fjeldstad Borettslag

### Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                                 |
|-----------|-----------|------------------|-----------------------------------------------------------|
| 947854054 |           |                  | Omran Afraa Habeb Omran, Al-Saady Hayder Abdal Redha Hady |

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
38



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                                                                            | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Plantegninger        | 12.05.2026 |                                                                                                                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 15.05.2026 |                                                                                                                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 15.05.2026 |                                                                                                                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                 | 15.05.2026 | Eiers opplysninger, gitt under befaringen.                                                                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring        |            | Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer    | 15.05.2026 | Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.                                                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 29.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Al-Saady, Hayder Abdal  
R H  
17.05.2026  
Signed  
bankID

Omran, Afraa Habeb  
Omran  
17.05.2026  
Signed  
bankID

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

## Selgere

Hayder Abdal Redha Hady Al-Saady  
Afraa Habeb Omran Omran

## Boligen

Trygve Nilsens vei 30G  
1061 OSLO

0301-110/46/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6041260417 1





## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Entreprenører Gruppen AS og OSL entreprenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vannanlegg for baderom Flislegging og membran

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt ny membran og membran mansjetter/tettesjikt.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Nordre Fjellstad borettslag

**Beskrivelse av arbeidet:** Venter info fra styret

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Enviro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil lader.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---





## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Lene Kristin Standal Andersen  
Stovner Senter 3, 0985 OSLO  
E-post: lene.andersen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260417 . Vår ref.: 0459-1-1008

Dato: 12.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Nordre Fjeldstad Borettslag  
Organisasjonsnr: 947854054  
Andelseier: Al-Saady, Hayder Abdal Redha Hady  
Medeier: Omran, Afraa Habeb Omran  
Leilighetsnummer: 1008  
Adresse: Trygve Nilsens Vei 30 G, 1061 OSLO  
Andelsnummer: 38  
Gnr. 110  
Bnr. 46

Borettsinnskudd: Kr. 174 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92791829.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208337882                 |
| Låntype:         | Annuitetslån                |
| Rentesats:       | 4,89%                       |
| Restsaldo        | 72 256 987,00               |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2054                  |
| Type rente:      | Flytende rente              |
| Terminer i året: | 12                          |

IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 992,35,-

**Herav:**

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

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 225,-   |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 35 406,-  |
| Annen formue:                    | 28 621,-  |
| Gjeld:                           | 672 894,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånummer:         | 98208337882                 |
| Restsaldo:        | 669 157,90                  |
| Kapitalkostnader: | 3 655,89                    |
| IN-avtale:        | Nei                         |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 669 157,90,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: [zaffer.ali.khan@obos.no](mailto:zaffer.ali.khan@obos.no) eller telefon: 22 98 89 39.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947854054

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. mars kl. 19:00 til 28. mars kl. 19:00 og møtet ble avholdt 25. mars 2026, Fellesrommet til Nordre Fjeldstad Borettslag, Trygve Nilsens vei 16F.

Antall stemmeberettigede som deltok: 88.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Styreleder Tommy Nilsen velges som møteleder

##### Forslag til vedtak:

Tommy Nilsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 70

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

##### Forslag til vedtak:

Eva Christin Fiedler Ihlen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 70

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

##### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 18



Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Låneopptak til ordinært vedlikehold

Styret legger frem et forslag om låneopptak for finansiering av kommende utvendig vedlikehold, herunder maling, slik at arbeidene kan igangsettes i løpet av våren.

Normalt vil vedlikeholdssaker av denne typen ligge innenfor styrets ansvar å håndtere. Siden finansieringen i dette tilfellet innebærer opptak av lån, ønsker styret av ryddighetshensyn å legge saken frem for generalforsamlingen til behandling og vedtak. Det presiseres at låneopptaket ikke skal ha prioritet foran andelsinnskuddet.

For å kunne komme i gang med arbeidene til våren, er det nødvendig å behandle saken på en ekstraordinær generalforsamling, ettersom ordinær generalforsamling først avholdes i slutten av mai.

Styret legger til grunn at vedlikeholdslån som hovedregel bør nedbetales innenfor et tidsrom som står i rimelig forhold til vedlikeholdsintervallet. Med utgangspunkt i et lån på kr 10 000 000 og dagens rentenivå legger styret derfor til grunn at en økning i felleskostnadene på 7 % fra 1. august vil være tilstrekkelig for å håndtere de økte kostnadene.

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

Beslutningen vedtas utsatt i påvente ordinær generalforsamling



Forslaget ble vedtatt

##### Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr 10 000 000 til finansiering av ordinært vedlikehold, med en nedbetalingstid på 13 år.



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 52

Antall stemmer for vedtak 2: 22

Antall blanke stemmer: 9

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## Velkommen til årsmøte i NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

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

### Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/459>

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

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Sak 1

## **Valg av møteleder**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan leder møtet

---

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Christin Fiedler Ihlen er valgt.

---

Sak 3

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

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

---

#### **Sak 5**

### **Salg av redskapsbod for omgjøring til garasje**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

#### **Sak 6**

### **Oppføring av lekeplass**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 7

#### **Oppgradering av internveier**

##### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

##### **Styrets innstilling**

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 8

#### **Fastsettelse av honorarer**

##### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000

Miljøutvalget foreslås satt til kr. 34.000.□

Driftutvalget foreslås satt til kr. 34.000

#### **Forslag til vedtak**

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

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Nilsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Tømmervåg
- Ståle Bie

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

---

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tommy Nilsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Rist Aamoth

---

Sak 11

## Driftsutvalg

### Roller og kandidater

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

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

Sak 12

### **Miljøutvalg**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

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



## Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

Rett før påske ble det lagt ut en liten quiz i borettslaget med trekning av et påskeegg.

Vi har ansvar for utleie av fellesrommet, fra 1.juni 2024 og med bookinger ut mai 2025, har rommet vært utleid 30 ganger.

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket 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              |
|--------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>291 377</b>   | <b>2 576 163</b>  |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |      |                  |                   |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | -13 817 870      | -1 343 164        |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 15   | 71 755           | 71 755            |
| Fradrag kjøpesum anl.midler          | 15   | 0                | -31 875           |
| Tillegg for nye langsiktige lån      | 18   | 74 296 444       | 0                 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 18   | -57 083 466      | -977 884          |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -6 469           | -3 618            |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>3 460 394</b> | <b>-2 284 786</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>3 751 771</b> | <b>291 377</b>    |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 03.04.2025

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Remy André Skovlie

Harald Aamoth

Anne Kristine Hansen

Tommy Nilsen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 8 855 157        |
| Parkering                            | 288 000          |
| Eiendomsskatt                        | 2 616            |
| Leie tidl.år                         | 500              |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>9 146 273</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering                            | -18 500          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>9 127 773</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Elbil lading                | 21 938        |
| Utleie                      | 8 600         |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>30 538</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift | -48 222 |
|--------------------|---------|

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-48 222</b> |
|------------------------------|----------------|

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 173, jf. noten om andre driftskostnader.

Bilag tilknyttet føring H2 viser omsider at bevertningen gjelder både styret og andre komiteer.

Andre komiteer har også fått dekket bevertning.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Juridisk bistand-OBOS | -15 438 |
|-----------------------|---------|

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -28 282 |
|------------------------------------------------|---------|

|                |         |
|----------------|---------|
| AFRY Norway AS | -38 050 |
|----------------|---------|

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-81 769</b> |
|-----------------------------|----------------|

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|            |             |
|------------|-------------|
| Selvaag AS | -16 093 176 |
|------------|-------------|

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Selvaag AS- Kreditnota | 1 622 002 |
|------------------------|-----------|

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-14 471 174</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------|

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -344 644 |
|-----------------------------|----------|

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -23 753 |
|-----------------------|---------|

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold elektro | -30 828 |
|---------------------------|---------|

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -208 955 |
|-----------------------------------|----------|

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -57 076 |
|--------------------------------|---------|

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -123 834 |
|--------------------------------------|----------|

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -76 330 |
|---------------------------------|---------|

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Egenandel forsikring | -6 000 |
|----------------------|--------|

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Kostnader dugnader | -16 431 |
|--------------------|---------|

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-15 359 026</b> |
|---------------------------------|--------------------|

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -2 624            |
| Vann- og avløpsavgift         | -1 034 759        |
| Feieavgift                    | -26 928           |
| Renovasjonsavgift             | -643 959          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 708 270</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 7 968         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 21 488        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>29 456</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -3 562 597        |
| Renter på leverandørgjeld          | -145              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>         | <b>-3 562 742</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1983 | 43 080 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>43 080 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.46

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-71 755****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Selvaag As- Kreditnota                  | 1 622 002        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>1 622 002</b> |



**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2021    | -57 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 977 884     |
| Nedbetalt i år      | 56 522 116  |

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2024    | -74 296 444 |
| Nedbetalt tidligere | 0           |
| Nedbetalt i år      | 561 350     |

-73 735 094

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b> | <b>-73 735 094</b> |
|-------------------------------------|--------------------|

**NOTE: 19****BORETT SINNSKUD**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 1983 | -18 323 900 |
|------------------|-------------|

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>SUM BORETT SINNSKUD</b> | <b>-18 323 900</b> |
|----------------------------|--------------------|

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -190 257 |
|-------------------------|----------|

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-190 257</b> |
|-----------------------------------|-----------------|

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

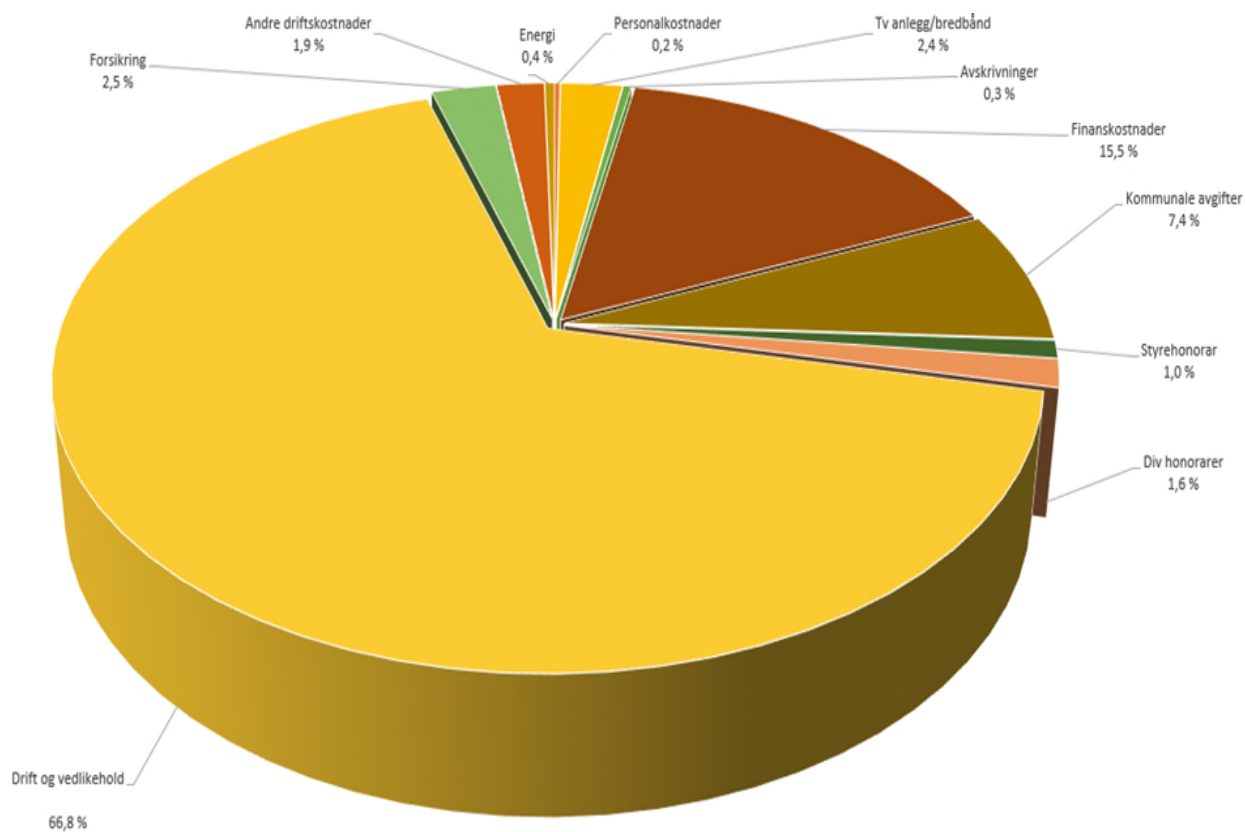
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 18 323 900        |
| Pantelån        | 73 735 094        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>92 058 994</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 43 080 000        |
| Tomt          | 1 142 118         |
| <b>TOTALT</b> | <b>44 222 118</b> |

# Kostnadsdiagram



## Boligomsetning 2024

| <i>Antall soverom</i> | <i>Antall solgt</i> | <i>Gjennomsnittspris</i> |
|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| 2                     | 5                   | Kr. 4.725.411            |
| 3                     | 4                   | Kr. 6.010.637            |

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947854054

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 88

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Zaffer Khan leder møtet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Eva Christin Fiedler Ihlen og Per Jæger er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Salg av redskapsbod for omgjøring til garasje

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

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

**Avstemning i saken:**

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 61

Antall stemmer mot saken: 15

Antall blanke stemmer: 12

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

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

✓ Forslaget ble vedtatt

**Forslag til vedtak 2:**

Styret skal utarbeide forslag til kriterier for salg av verktøybod samt hvordan den skal fordeles

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 44

Antall stemmer for vedtak 2: 29

Antall blanke stemmer: 12

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Oppføring av lekeplass

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

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

**Avstemning i saken:**

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 76

Antall stemmer mot saken: 4

Antall blanke stemmer: 8

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

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

✓ Forslaget ble vedtatt

**Forslag til vedtak 2:**

Det skal kun brukes tildelte midler til oppføring av lekeplass

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 46

Antall stemmer for vedtak 2: 31

Antall blanke stemmer: 8

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Oppgradering av internveier

### Styrets innstilling

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

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

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

**Avstemning i saken:**

✓ Saken ble godkjent

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

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

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

✓ Forslaget ble vedtatt

**Forslag til vedtak 2:**

Tiltakene skal gjøres uten ekstra låneopptak eller økning i felleskostnader

✗ Forslaget falt

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

## 8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000

Miljøutvalget foreslås satt til kr. 34.000.□

Driftutvalget foreslås satt til kr. 34.000

**Forslag til vedtak:**

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tommy Nilsen (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tommy Nilsen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ståle Bie (68 stemmer)

Anne Tømmervåg (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ståle Bie

Anne Tømmervåg

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

John Roar Berger (65 stemmer)

Anita Tomulevski Bjerregård (67 stemmer)

Ingrid Pettersen Fossvoll (67 stemmer)

Eva Thorkildsen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:

John Roar Berger

Anita Tomulevski Bjerregård

Ingrid Pettersen Fossvoll

Eva Thorkildsen

### **10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tommy Nilsen (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tommy Nilsen

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Harald Rist Aamoth (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Rist Aamoth

### **11. Driftsutvalg**

#### **Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jarl Grønsveen (68 stemmer)

Richard Larsen (69 stemmer)

Alf Erik Olaussen (67 stemmer)

Anne Tømmervåg (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jarl Grønsveen

Richard Larsen

Alf Erik Olaussen  
Anne Tømmervåg

## 12. Miljøutvalg

### Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Margrete Gryvill (68 stemmer)  
Anne Kristine Hansen (70 stemmer)  
Felix Muhirwa (68 stemmer)  
Rene Wallach (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Margrete Gryvill  
Anne Kristine Hansen  
Felix Muhirwa  
Rene Wallach





# Vedtekter

## for Nordre Fjeldstad Borettslag org nr 947854054

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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 kap 2 i disse vedtektene.

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

☐ på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

☐ ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

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

#### **4. Borett og overlating av bruk**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

##### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningmessige 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) Bygningmessige forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende husordensregler, vedtekter, bygningsforskrifter, offentlige tillatelser m.v. er ikke tillatt og vil bli krevd tilbakeført.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens

§§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til 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 framtreddende 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 besluttet 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.

## Husordensregler for Nordre Fjeldstad B/L.

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

### 1. Formål

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

### 2. Ro i husene

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

### 3. Dyrehold

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

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

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

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

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

### 4. Sjøppel

Det finnes to søppelanlegg i borettslaget. De er plassert ved garasjeanlegg 1 og 4 og det er kun husholdningsavfall og papir (egen container) som skal legges i disse.

INGEN TING ANNET – OG IKKE NOE MÅ PLASSERES UTENFOR SØPPELKASSENE!

Er søppelkassene i garasjeanlegg 1 (Trygve Nilsens vei) fulle – gå til søppelanlegget ved garasjeanlegg 4 (Erling Michelsens vei).

## 5. Bruk av leilighetene

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

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

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

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

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

## 6. Fellesarealer

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

- De øvrige deler av tomten er disponibelt fellesareal.

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

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

## 7. Trafikkavvikling

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

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

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

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

når man kommer hjem med taxi.

Husk at gangveier er også adkomstvei for brann og syketransport.

#### **8. Framleie**

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

#### **9. Forandringer, påbygg**

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

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

#### **11. Forbud mot bruk av fyrverkeri på borettslagets område**

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

#### **12. Regler for garasjer og biloppstillingsplasser**

##### **A. Organisering**

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

Det er borettslagets styre som leder driften av garasjene i henhold til vedtektene.

Garasjene er fullverdiforsikret i borettslagets felles husforsikring.

##### **B. Drift og vedlikehold**

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

Alle utgifter dekkes over borettslagets budsjett.

##### **Hver enkelt garasjeeier/oppstillingsplass har følgende særlige ansvar:**

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

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

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

##### **C. Overdragelse /eierforhold**

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

Garasjene og biloppstillingsplassene følger leiligheten ved salg.

#### **D. Brudd på reglene**

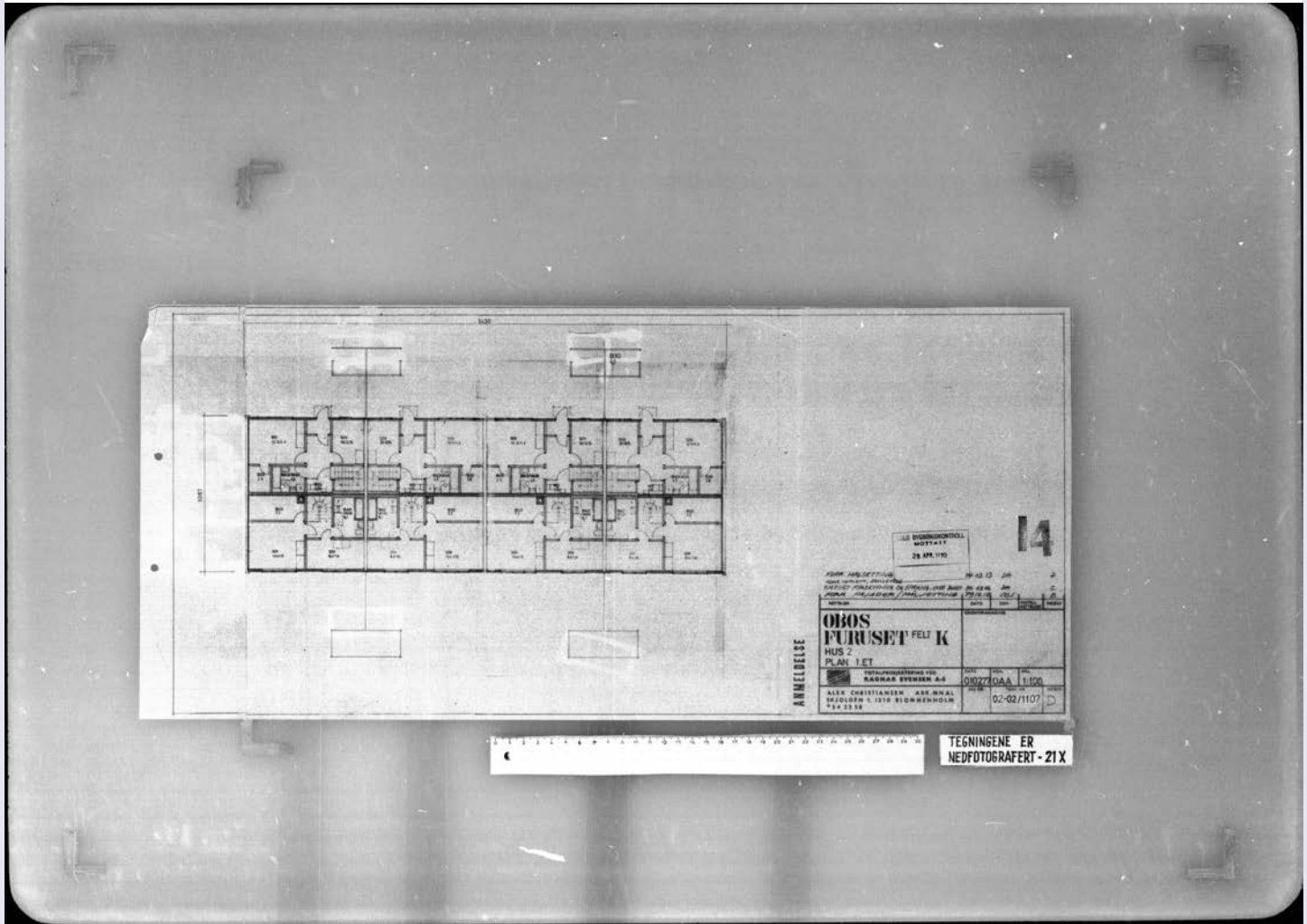
Eventuelle brudd på reglene blir å betrakte som brudd på husordensreglene og blir behandlet av borettslagets styre.

#### **13. Endringer i husordensreglene**

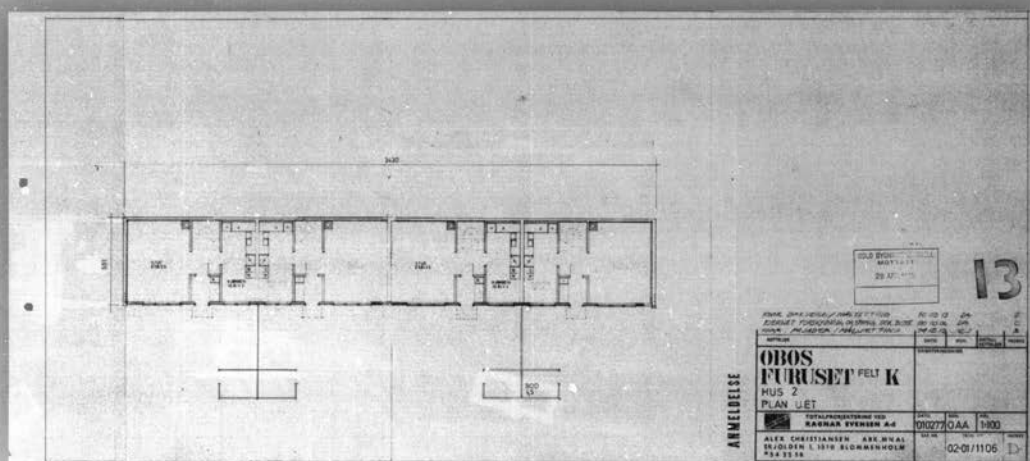
Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig. Meldinger fra styret i form av oppslag eller rundskriv vedrørende husordensreglene (endringer eller tilføyelser) gjelder fram til første generalforsamling. Permanente endringer behandles og vedtas som bestemt for vedtektsendringer.

9.5.2017





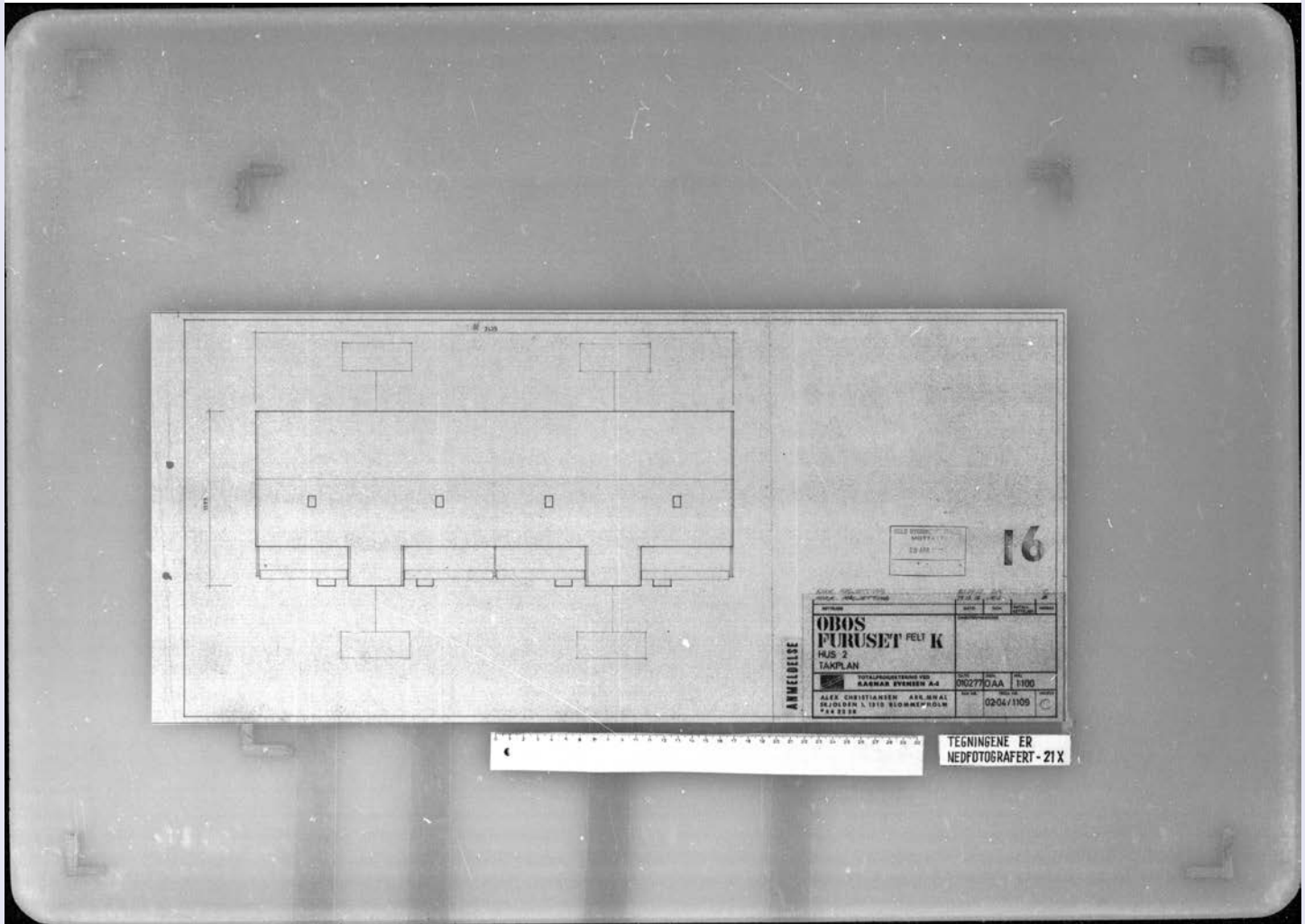




ANMELDELSE

|                                                                    |  |                   |
|--------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| <b>OBOS FURUSET FELT K</b><br>HUS 2<br>PLAN UET                    |  | 13                |
| TOTAL/PENGSTØRTELSE I 000<br>KASNAK SVENSK A/S                     |  | 000277/0000 1/000 |
| ALFA CHRISTIANSEN A/S<br>15, GULLEN 1, 1018 BUCHENHOLM<br>734 2218 |  | 02-01/1106        |

TEGNINGENE ER  
NEDFOTOGRAFERT - 21X

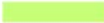
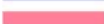


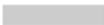






## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | 2010 - Veg |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|

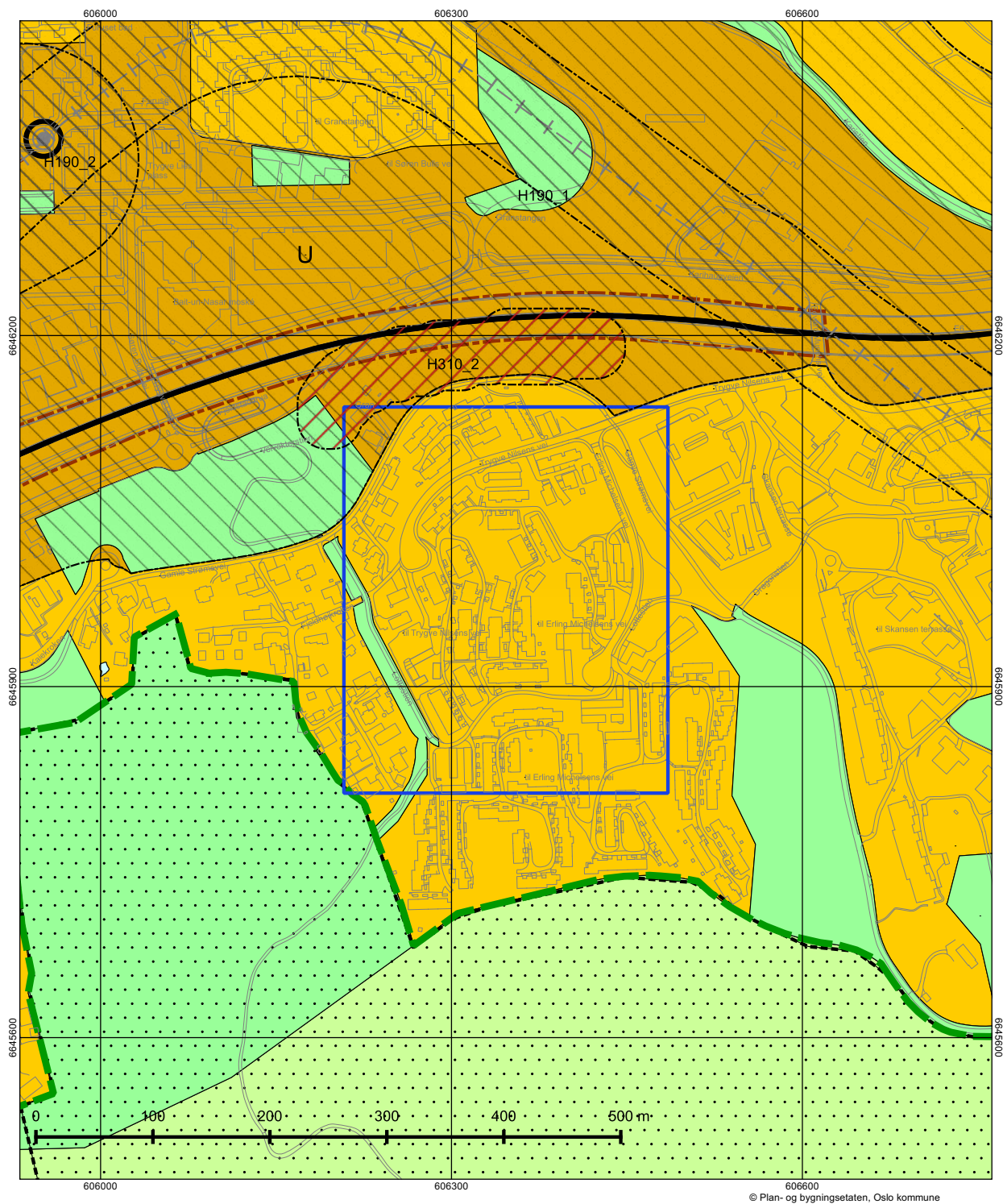
|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | RpGjennomføringSone |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | RpGjennomføringGrense |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

|                                                                                     |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|    | 70 - Felles avkjørsel           |
|    | 311 - Annet veiareal            |
|  | 312 - Fortau                    |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 324 - Veigrunn under bru        |
|  | 913 - Formåavgrensning          |
|  | 930 - Reguleringslinje          |
|  | Formålgrense                    |

|                                                                                     |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov)     |

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Grense for bebyggelse              |
|  | Beregnet senterlinje veg           |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | Markagrense                        |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.05.2026  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 232816/86532684  
Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



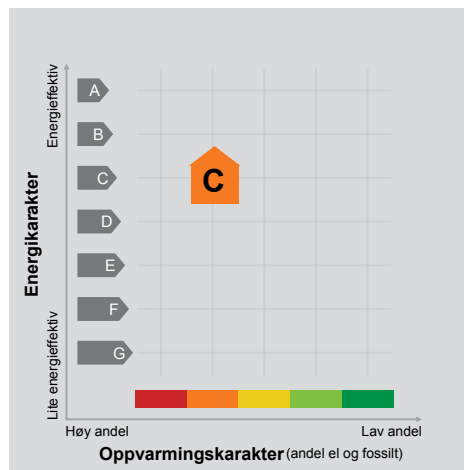
## Tegnforklaring - kommuneplan

|  |                                            |  |                                                           |
|--|--------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|
|  | Farled                                     |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|  | Fjernveg (tunnel)                          |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|  | Fjernveg                                   |  | Bane, eksisterende                                        |
|  | Markagrense                                |  | Havn, eksisterende                                        |
|  | Plangrense                                 |  | Havn, fremtidig                                           |
|  | Sporveg (tunnel), fremtidig                |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende             |  | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|  | Sporveg, eksisterende                      |  | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|  | Sporveg, fremtidig                         |  | Forsvaret                                                 |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig               |  | LNF-areal, eksisterende                                   |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende            |  | LNF-areal, fremtidig                                      |
|  | Jernbane, eksisterende                     |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Turvei                                     |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled                                                    |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde                                               |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde                                            |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|  |                                            |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|  |                                            |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|  |                                            |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|  |                                            |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|  |                                            |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|  |                                            |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|  |                                            |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|  |                                            |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|  |                                            |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|  |                                            |  | H320_1 - Stormflo                                         |
|  |                                            |  | H320_2 - Elveflom                                         |
|  |                                            |  | H390 - Deponi                                             |



## Energiattest for flerboligbygg

|                            |                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| Attesten gjelder           | Energiattester NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 4                                          |
| Postnummer                 | 1061                                       |
| Sted                       | OSLO                                       |
| Kommunenavn                | Oslo                                       |
| Gårdsnummer                | 110                                        |
| Bruksnummer                | 46                                         |
| Seksjonsnummer             | —                                          |
| Andelsnummer               | —                                          |
| Festenummer                | —                                          |
| Byggningsnummer            | 80853114                                   |
| Merkenummer                | Energiattest-2025-239360                   |
| Dato                       | 20.12.2025                                 |
| Innmeldt av                | OBOS Prosjekt AS                           |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

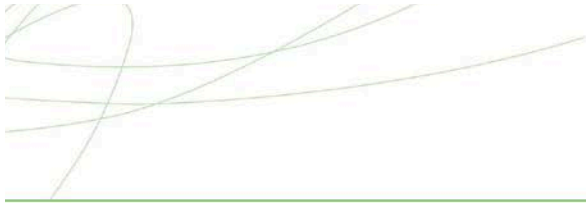
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

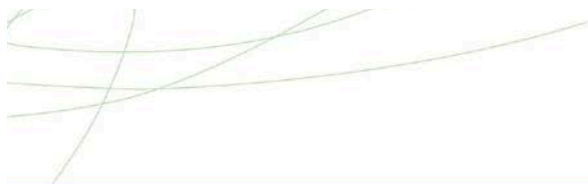
**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig







## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Rekkehus  
**Byggeår** 1980  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 108

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

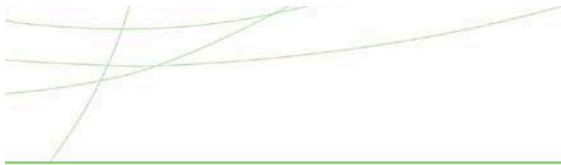
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

**Teknisk installasjon**

**Ventilasjon**





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (4)

| Adresse                | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Trygve Nilsens vei 22B | 80853114       | H0101             | 0              | 0           | 73           |
| Trygve Nilsens vei 30F | 80852746       | H0101             | 0              | 0           | 40           |
| Trygve Nilsens vei 30G | 80852754       | H0101             | 0              | 0           | 38           |
| Trygve Nilsens vei 24E | 80852940       | H0101             | 0              | 0           | 57           |

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | SMAHUS        |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1             |
| Bygningstype                 | REKKEHUS      |
| Byggeår                      | 1980          |

| Byggstandard |              |
|--------------|--------------|
| Type bygg    | Eksisterende |
| TEK standard |              |

| Energivurdering         |     |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Varmeanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Kjøleanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Ventilasjonsanlegg      | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |

|                                                                                           |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 48 m <sup>2</sup>           |
| Areal tak                                                                                 | 65 m <sup>2</sup>           |
| Areal gulv                                                                                | 44 m <sup>2</sup>           |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 17 m <sup>2</sup>           |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 108 m <sup>2</sup>          |
| Totalt BRA                                                                                | 108 m <sup>2</sup>          |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 260 m <sup>3</sup>          |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,36 W/(m <sup>2</sup> ·K)  |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,25 W/(m <sup>2</sup> ·K)  |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,24 W/(m <sup>2</sup> ·K)  |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)  |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 15,4 %                      |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)  |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 59,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 2,50 1/h                    |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                             |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %                         |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %                         |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s) |

|                                                                         |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden          | 1,36 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet          | 87 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                       | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                        | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                        | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                 | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                  | 0,00 kW/(l/s)                            |

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 24 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|                                                                                                     |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup>            |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,75                             |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                             |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00                             |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk;<br>Biobrensel |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Punktoppvarming                  |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                                  |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL                          |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,70 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,91 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Arsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                   | 0,98 |

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

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Beregningsprogram</b>                                 |                         |
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6.012                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| <b>Energirådgiver</b> |                  |
| Firma                 | OBOS Prosjekt AS |

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Netto energibudsjett</b> |              |
| Romoppvarming               | 78,4 kWh/år  |
| Ventilasjonsvarme           | 0,0 kWh/år   |
| Varmtvann                   | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                      | 8,3 kWh/år   |
| Pumper                      | 0,0 kWh/år   |
| Belysning                   | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr              | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling                  | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling         | 0,0 kWh/år   |
| TotaltNettoEnergibehov      | 145,4 kWh/år |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 17 534 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 162,20 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 13 514 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 162,20 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 17 534 kWh/år      |

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

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

#### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet     | 14 052 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år      |
| Gass             | 0 kWh/år      |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år      |
| Biobrensel       | 3 482 kWh/år  |
| Annen energivare | 0 kWh/år      |
| Totalt           | 17 534 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 78,3 % |
|--------------------------------------|--------|





# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på  
[sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no),  
eller ring oss på  
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.



## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Andel:                | kr 8 600  |
| Seksjonert bolig      | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

## Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



**Bindende bud på eiendommen**

Trygve Nilsens vei 30G, 1061 OSLO

Gnr 110, bnr 46, andelsnr. 38 i Nordre Fjeldstad Borettslag med orgnr.: 947854054 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6041260417

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

**Finansieringsplan**

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

**Budgiver 1**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Budgiver 2**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

## Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Madeleine Aursøy Larsson  
eiendomsmegler

Telefon: 924 84 558  
E-post: [madeleine.aursoy@em1ostlandet.no](mailto:madeleine.aursoy@em1ostlandet.no)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet