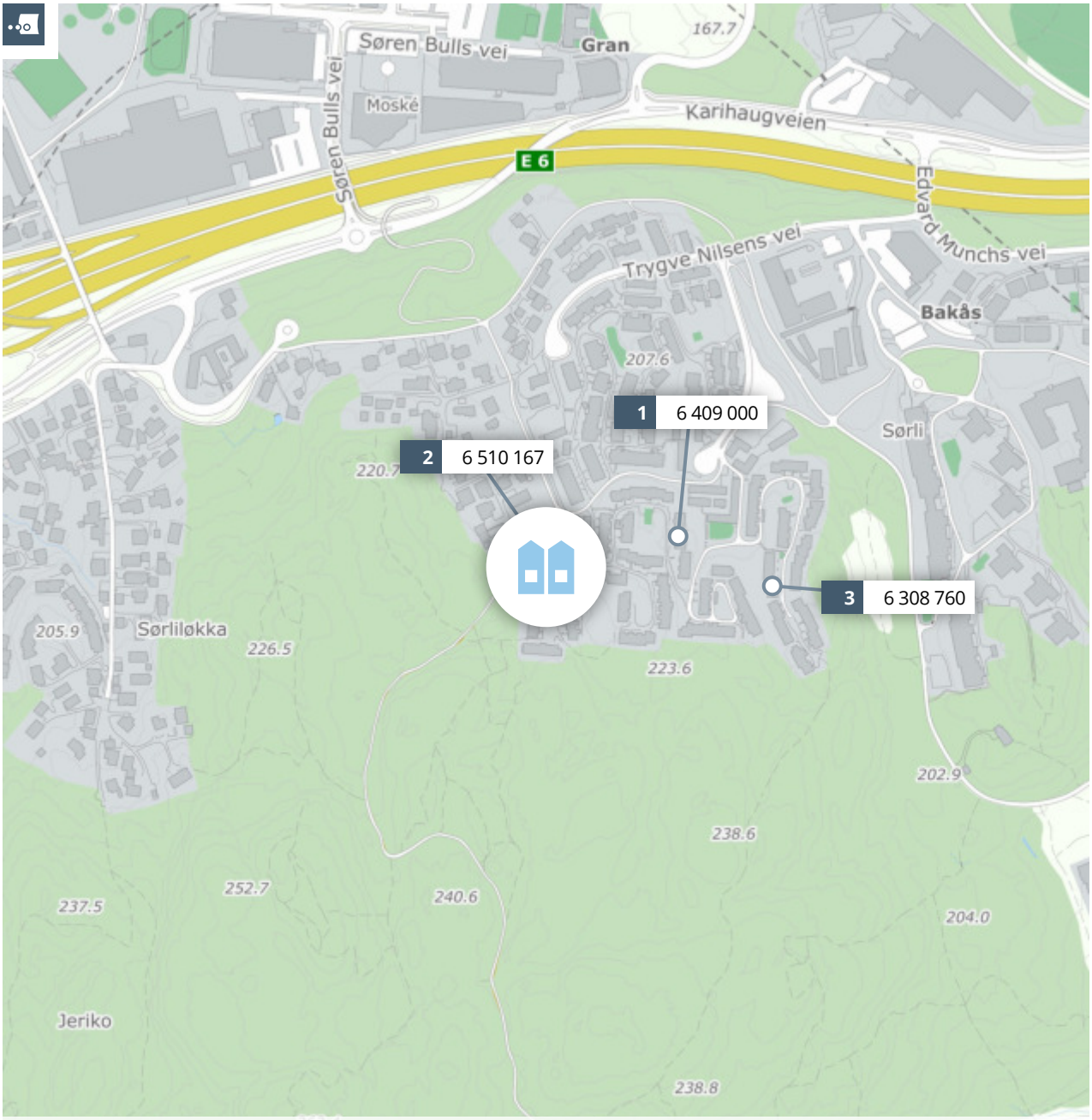
TRYGVE NILSENS VEI 50B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

TRYGVE NILSENS VEI 50 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 04.04.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trygve Nilsens vei 50 B, 1061 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1982

GNR 110 BNR 51 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØRLILØKKA

Verdivurdert til

6 250 000

5 693	6 255 693	57 431
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	109 m²
BRA	115 m²
Tomt	51,8 daa
Byggeår	1982

Fellesutgifter	5 415
Formue	51 398
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Erling Michelsens vei 24 C 109 m² 1982 51,8 daa 4 sov	31.05.2022	6 000 000	**6 400 000**	9 000	6 409 000	**58 798**
2 Trygve Nilsens vei 50 A 119 m² 1982 51,8 daa 3 sov	06.09.2022	6 500 000	**6 500 000**	10 167	6 510 167	**54 707**
3 Erling Michelsens vei 14 D 111 m² 1982 51,8 daa 3 sov	01.06.2022	5 500 000	**6 300 000**	8 760	6 308 760	**56 836**

Velholdt og pent rekkehus med hage, 2 markterrasser og garasjeplass i felles garasjeanlegg. I første etasje er det en romslig flislagt entré med tilliggende boder og separat toalett. Videre er det et koselig kjøkken med spiseplass og en gjennomgående stue med godt lysinnslipp, og peisovn. Terrasse på begge sider. Tre soverom og et tidløst bad fra 2004 i andre etasje. Lagringsloft og utvendig sportsbod. Flott beliggenhet i feltet, meget familievennlig, og ingen gjennomgangstrafikk. Marka med turstier og skiløyper i umiddelbar nærhet. Boligen er oppført i 1982. Det er mulighet for elbillading på utsiden av garasjebygget.

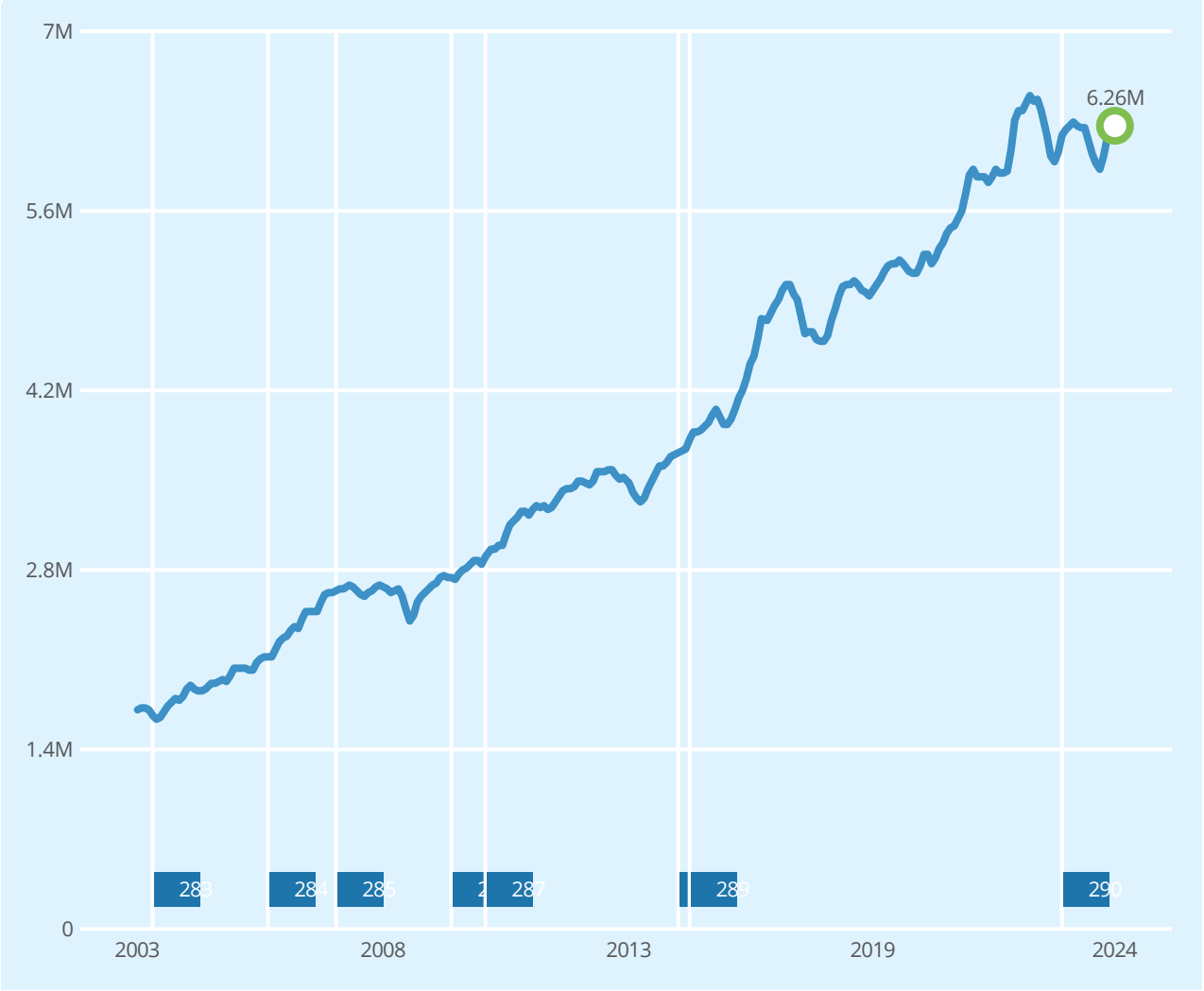
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+283 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i 1061 OSLO nå

3
rekkehus til salgs

5.0M
4 755 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Rekkehus solgt i 1061 OSLO siste 12 mnd

11
rekkehus solgt

5.7M
5 640 000 Prisantydning i snitt
5 608 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

57 431 Trygve Nilsens vei 50 B
Totalpris 6 260 000
56 973 Alna bydel i snitt siste 12 mnd
56 130 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Trygve Nilsens vei 50 B, 1061 OSLO

OSLO kommune

gnr. 110, bnr. 51

Andelsnummer 153

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 12.02.2024 **Rapportdato:** 03.04.2024 **Oppdragsnr.:** 18745-2022 **Referansenummer:** GE1910

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig



Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller 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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget.
Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Rekkehus - Byggeår: 1982

Gå til side

UTVENDIG

Rekkehus over to plan samt kaldt loft oppført i 1982. Boligen er oppført i bindingsverk fra byggeår, fasader med malt kledning, etasjeskille i trebjelkelag samt støpt dekke i hovedetasje, saltak tekket med shingel. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, malt panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i hovedetasje.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, vindu, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, speil, skap, bereder, servant med innredning, toalett, dusj hjørne med innfellbare glassdører.

Gå til side

KJØKKEN

Profilert heltre innredning samt neon fronter med glass, lyslist, gesimslist, fliser over benk, belysning under overskap, laminat benkeplate med kantlist i heltre, nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, nisje for kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, vegghengt toalett, servant med innredning, speil, belysning.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er antatt avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.
Fremtidig oppgradering må forventes om avløpsrør er fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer samt neon eldre skrusikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert. fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

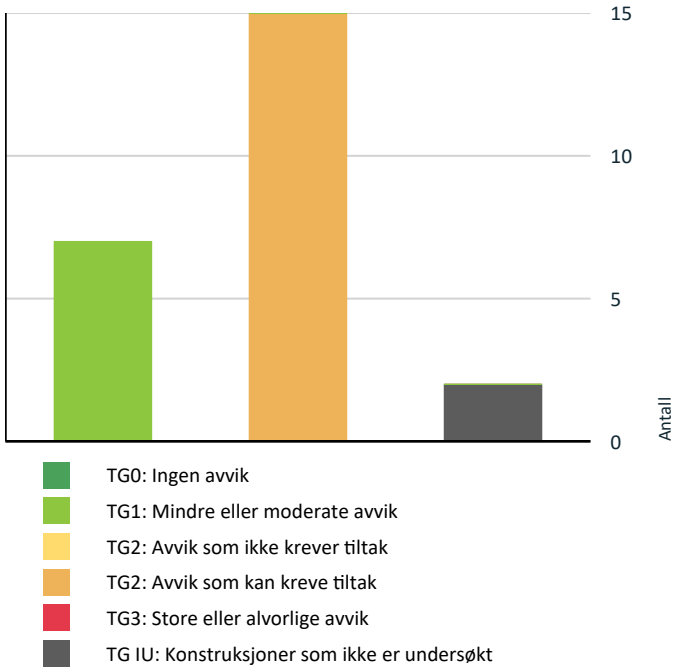
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1982

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: kaldt loft
2. etasje: trapperom, 3 stk. soverom, bad/wc.
Hovedetasje: entré, toalettrom, spise kjøkken, stue med vedovn og utgang til terrasse/hage, bod.
Det medfølger/disponeres bod og 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold
Normalt fremtidig vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, laminat, fliser. Det er lagt varmefolie i stue/kjøkken og trapperom i hovedetasje, gulvvarme i entré iht eier.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på overflater, riss, sprekker mm. Noe ujevnheter, knirk mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes vedlikehold og fremtidig oppgradering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i hovedetasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering stue, ingen avvik registrert



Nivellering spise kjøkken, ingen registrerte avvik



Nivellering trapperom 2 etasje, avvik ca. 10 mm



Nivellering soverom 2 etasje, avvik ca. 10 mm

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har antatt elementpipe og vedovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

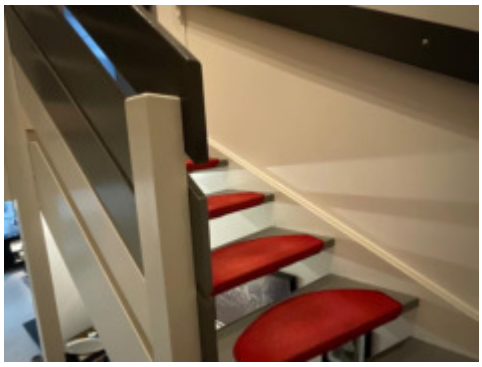
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

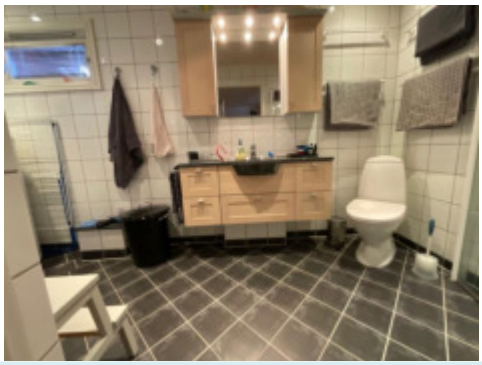
VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, vindu, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, speil, skap, bereder, servant med innredning, toalett, dusj hjørne med innfellbare glassdører.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

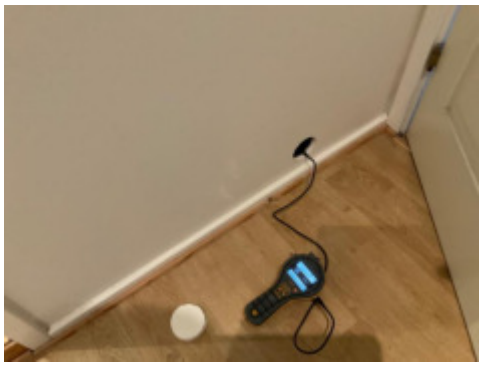
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





KJØKKEN

HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Profilert heltre innredning samt neon fronter med glass, lyslist, gesimslist, fliser over benk, belysning under overskap, laminat benkeplate med kantlist i heltre, nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, nisje for kjøleskap.





HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

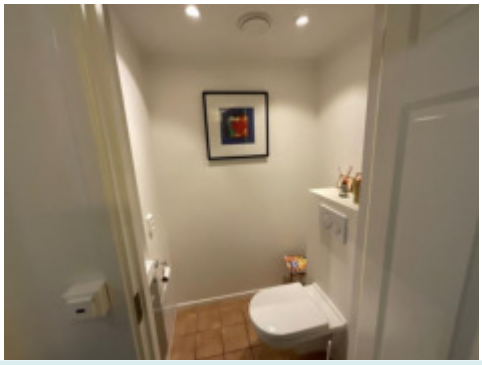
TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, vegghengt toalett, servant med innredning, speil, belysning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen. Fremtidig oppgradering må forventes om avløpsrør er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer samt neon eldre skrusikringer.

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.
   2016 Downlights på toalett, el tilsyn i 2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Kun på deler av arbeider

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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?
   Ukjent
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 el-kontroll?
    Ja Det anbefales at et autorisert foretak sjekker anlegget.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ikke funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft							
2. etasje	55			55			55
Hovedetasje	60			60			60
SUM	**115**						**115**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. etasje	Trapperom , 3 stk. soverom , Bad/wc		
Hovedetasje	Entré , Spise kjøkken , Stue m/vedovn og utg terrasse/hage, Toalettrom , Bod		

Kommentar

Bod har lav himlingshøyde, gulvareal på ca. 6 kvm. Ikke oppført i arealoversikt.
Åpent areal er ikke vurdert grunnet tildekket med snø på befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	109	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2024	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Kjersti Grimstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	110	51		0	51829.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trygve Nilsens vei 50 B

Hjemmelshaver
Søndre Fjeldstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG	847853352		Obos	Grimstad Kjersti

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
153	249 900	51 398	*31.12.2023*	6 000	*01.02.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et hyggelig boligområde på Ellingsrud med flotte grøntområder og gode solforhold. Området er meget barnevennlig, uten gjennomgangstrafikk. Herfra er det nærhet til skoler og barnehager, god offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud. Borettslaget ligger i grønne omgivelser, grensende til friområder og marka. Kort vei til Østmarka med badevann, turstier, sykkelveier samt lysløyper og skiløyper mot Mariholtet. Ellingsrud idrettspark og friområde ligger på Ellingsrudflaten. Her finnes flere fotballbaner, et ridesenter, tennisbaner og flerbrukshall. Fubiak - det nye bibliotek- og aktivitetssenteret like ovenfor Furuset t-bane. Fritidstilbud for barn og unge, bibliotek, frivilligsentral og kafé er samlet under ett tak i Furuset bibliotek og aktivitetshus. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Ellingsrud senter, Furuset Senter, Ikea og Alna Senter, som alle ligger innenfor en radius på ca. 7 minutter med bil, et rikt og variert utvalg. Metro Senter og Triaden/Lørenskog Storsenter ligger også godt innen rekkevidde. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, t-bane og flybuss, hvorav nærmeste bussholdeplass er Erling Michelsens vei som ligger i kort gangavstand fra boligen. Forøvrig er det ca. 10-15 min gange til Ellingsrud og Furuset T-banestasjon. Med bil bruker man ca. 8 minutter til Lørenskog, 10 minutter til Strømmen og Lillestrøm, og 29 minutter til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Utvendige forhold er ikke beskrevet da dette er et borettslag, større vedlikehold/oppgraderinger skjer i regi av borettslaget.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i borettslaget utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til borettslagets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for borettslaget. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
W.R.Berkley Ins.Norway Nu				

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GE1910

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240029

Adresse	Trygve Nilsens vei 50B		
Postnummer	1061	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1988	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	36år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	8780641
Selger1fornavn	Kjersti	**Selger1etternavn**	Grimstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ingen slike skader

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Husker ikke.Husker at han het Pedersen. Dansk. Har nok papirer på dette et sted

Redegjør for hva som er gjort og når: År:2004. Flislegging av gulv og vegger. Fjerning av badekar. Nytt dusjkabinett. Flytting av toalettskål. Ny servant. Varmekabler i gulv. Takpanel med spotter.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Har ikke kunnskap nok til å beskrive.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vet ikke, men tror det

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke vært noe feil.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Kjenner ikke til feil

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke oppdaget feil

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Alt virker bra

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 08.02.2024

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke kjennskap til noe slikt

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Mus på loftet i perioder

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke vært skjeggkre

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det skal byttes ut vinduer og ytterdører

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
08.02.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
08.02.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Grimstad, Kjersti

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
08.02.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Trygve Nilsens vei 50B
Postnummer	1061
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80869886
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	6eb4e1e5-f909-41f0-8431-16a3ec7654ec
Dato	09.02.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SILJE KYVIK STORESUND



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	117
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trygve Nilsens vei 50B
Postnummer: 1061
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer:
Dato: 09.02.2024 11:41:20
Energimerkenummer: 6eb4e1e5-f909-41f0-8431-16a3ec7654ec

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 110
Bruksnummer: 51
Seksjonsnummer:
Festenummer:
Bygningsnummer: 80869886

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	50 m²
Areal tak	58 m²
Areal gulv	58 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	117 m²
Totalt BRA	117 m²
Oppvarmet luftvolum	278 m³
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,35 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	52,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,25 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,68
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,90
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
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	1,00
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	0,93
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.3.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 844 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	187,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 590 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	187,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 844 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	21 844 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 844 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Trond Eriksen
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3002773@usermail.webmegler.no

7622975 478/1130 08.02.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.02.2024.

Boligselskap:	478 Søndre Fjeldstad Borettslag
Organisasjonsnr:	847.853.352
Andelseier:	Kjersti Grimstad
Leieobjektnr:	1130
Adresse:	Trygve Nilsens Vei 50 B, 1061 OSLO
Andelsnummer:	153
Borettsinnskudd:	kr 249.900,–
Hjemmeside:	www.sfjeldstad.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: W.R.Berkley Ins.Norway Nu - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje med strømmåler for forbruk, må leses av og gjøres opp ved flytting.
- Vedr. påbygg. Alle byggetegninger og byggemeldinger utarbeides av arkitekt. Alle påbygg (også utvidelse av balkonger) skal meldes som vanlig byggesak.
- Det er forbudt med parabolantenner.
- Det er forbudt med kamphund.
- Alle eiere av hund og katt er pliktige til å registrere disse hos styret. Dette foretas ved å gi et digitalt bilde av hunden/katten til styret som legges deretter i styrets dyreregister. Bildene blir også tilgjengelige på borettslagets hjemmeside
- Parkering: Ja
- Felles varmtvann: Nei.
- Heis: Nei.
- Felles fyring: Nei.
- Kabel TV: TELIA - GET
- W.R Berkley (polisenr: 200026.2)
- Energimerket: 2015.
- Lån: Borettslaget har et lån i Handelsbanken (lånenr: 94927016936) med månedlige forfall.
- IN-Ordning: Nei.
- Hjemmeside: www.sfjeldstad.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA01-94927016936	A	740.366,-	2 år 3 md.	12		Flyt	6,34%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.415,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.295,-
Kabel-tv	120,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.099,-	360,-	51.398,-	5.693,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HABA01-94927016936	5.314,-	212,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Miguel Antonetti tlf.22 98 14 65 ev. pr. e-post: miguel.antonetti@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sunniva Myrene Bratsberg Erling Michelsens Vei 10 D, 1061 OSLO, e-post: sondrefjeldstad@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via **https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.** Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

V e d t e k t e r

**for Søndre Fjeldstad borettslag, org nr 847853352,
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 22.06.2006/ 12.04.2016/
10.06.2020/31.05.2022.**

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER 2
1.1 Formål 2
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold 2
2 ANDELER OG ANDELSEIERE 2
2.1 Andeler og andelseiere 2
2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 2
3 FORKJØPSRETT 3
3.1 Forkjøpsberettigede 3
3.2 Interne forkjøpsberettigede 3
3.3 Behandlingsregler og frister 3
3.4 Rettsovergang til nærstående 4
4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK 4
4.1 Boretten 4
4.2 Overlating av bruk 4
5 BYGNINGMESSIGE ENDRINGER 5
5.1 Bygningsmessige arbeider, eksteriørt (SAMLET PLAN) 5
5.2 Bygningsmessige arbeider. 5
6 VEDLIKEHOLD 6
6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 6
6.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 7
6.3 Utbedringsansvar og erstatning 7
7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET 8
7.1 Felleskostnader 8
7.2 Betaling av felleskostnader 8
7.3 Borettslagets pantesikkerhet 8
8 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE 8
8.1 Mislighold 8
8.2 Pålegg om salg 8
8.3 Fravikelse 8
9 STYRET OG DETS VEDTAK 9
9.1 Styret 9
9.2 Styrets oppgaver 9
9.3 Styrets vedtak 9
9.4 Representasjon og fullmakt 10
10 GENERALFORSAMLINGEN 10
10.1 Myndighet 10
10.2 Tidspunkt for generalforsamling 10
10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 10
10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 10
10.5 Møterett 10
10.6 Møteledelse og protokoll 11
10.7 Stemmerett og fullmakt 11
10.8 Vedtak på generalforsamlingen 11
11 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 11
11.1 Inhabilitet 11
11.2 Taushetsplikt 11
11.3 Mindretallsvern 11
12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 11
12.1 Vedtektsendringer 11
12.2 Forholdet til borettslovene 12

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

1.1.1 Søndre 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.

1.1.2 Borettslaget består av rekkehus i tre med totalt 154 boliger fordelt på 28 bygninger. Alt uteareal tilhører borettslaget, men hver bolig har bruksrett til et definert uteområde samt til fast garasjeplass.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1.2.1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,-.

2.1.2 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 én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie én andel sammen.

2.1.3 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:

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

2.1.4 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.

2.1.5 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.

2.1.6 Ved omsetning av andeler skal borettslagets vedtekter og husordensregler utleveres. Garasjestrøm skal være avlest og oppgjør for denne omforent.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

2.2.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

2.2.3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

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

2.2.5 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.

2.2.6 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

3.1.1 Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

3.2.1 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.

3.2.2 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

3.3.1 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 3.3.2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.3.2 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 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3.3 Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

3.3.5 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

3.4.1 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,

3.4.2 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

4.1.1 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.

4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

4.1.3 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.

4.1.4 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husordensregler er vedtatt for borettslaget og utleveres ved hver omsetning av andeler.

4.2 Overlating av bruk

4.2.1 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.

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

4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

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

4.2.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4.2.6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se 7.3

5 BYGNINGMESSIGE ENDRINGER

5.1 Bygningsmessige arbeider, eksteriørt (SAMLET PLAN)

5.1.1 Borettslaget har siden ekstraordinær generalforsamling 15.09.1987 hatt retningslinjer for påbygging av husene, heretter kalt samlet plan. Planen omfatter borettslagets alle bolighus og angir største tillatte arealutvidelser eller påbygginger basert på boligens individuelle plassering i husrekken og på området rundt samt krav og ansvar for utbygger. Denne planen er presentert for og godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Innenfor planen skal utvidelser meldes med interne nabovarsler til berørte andelshavere og tegninger godkjennes av styret.

5.2 Bygningsmessige arbeider.

5.2.1 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.

5.2.2 Husene har opprinnelig kaldloft. Der det er foretatt ombygninger, ominnredninger eller endret bruk av loftet, er andelseier til enhver tid selv ansvarlig for at dette ikke fører til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig. For å unngå fukt- og isskader innebærer omgjøring av kaldloft endrede krav til blant annet isolasjon og ventilasjon.

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

6 VEDLIKEHOLD

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

6.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, badekar, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Andelseiere med parkeringsplass i tregarasjer skal sørge for smøring og ettertrekking av skruer i porten.

6.1.3 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås eller sluk og fram til borettslagets felleshovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

6.1.4 For påbygg i henhold til samlet plan har andelseier i tillegg den vedlikeholdsplikt som for bygningsmassen for øvrig ligger på borettslaget etter 6.2

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

6.1.6 I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

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

6.1.8 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

6.1.10 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.

6.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

6.2.1 Borettslaget skal holde opprinnelige bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
For påbygg i henhold til samlet plan har andelseier vedlikeholdsplikt.
Generalforsamlingen kan beslutte at utvendig vedlikehold som for eksempel beising av hus, vinduer og dører skal besørges utført av andelseierne. I forbindelse med pålegget kan det settes frist for ferdigstillelse av arbeidene. De arbeider som ikke er sluttført innen fristen, vil styret besørge utført på den enkelte andelseiers kostnad. Kontrollen av arbeidet utføres av styret.
Borettslaget tegner ulykkesforsikring for andelseieren eller den andelseieren engasjerer til å utføre slikt pålagt arbeid.

6.2.2 Endring eller utskiftning av dører eller vinduer for hele borettslaget kan bestemmes av styret, uten at andelshaver som tidligere har foretatt slik endring kan kreve erstatning.

6.2.3 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.

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

6.2.5 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.

6.3 Utbedringsansvar og erstatning

6.3.1 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.

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

7.1.1 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.

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

7.1.3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.2.5.

7.2 Betaling av felleskostnader

7.2.1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

7.2.2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.12.1976 nr. 100.

7.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.2.2 Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

8.3 Fravikelse

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

9 STYRET OG DETS VEDTAK

9.1 Styret

9.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer. Nestleder fungerer som leder ved styreleders fravær.

9.1.2 Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

9.2 Styrets oppgaver

9.2.1 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.

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

9.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9.3 Styrets vedtak

9.3.1 Styret er beslutningsdyktig 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 tredel av alle styremedlemmene.

9.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredels flertall fatte vedtak om:

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

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

9.3.3 Styret inklusive varamedlemmer innkalles til alle styremøter.

9.4 Representasjon og fullmakt

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

10 GENERALFORSAMLINGEN

10.1 Myndighet

10.1.1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2 Tidspunkt for generalforsamling

10.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

10.2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 16 andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

10.3.2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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.

10.3.3 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.

10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

10.5 Møterett

10.5.1 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.

10.6 Møteledelse og protokoll

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

10.7 Stemmerett og fullmakt

10.7.1 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 en andelseier.

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

10.8.1 Foruten saker som nevnt i punkt 10.4 i disse vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

10.8.2 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.

10.8.3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11.1 Inhabilitet

11.1.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

11.1.2 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.

11.2 Taushetsplikt

11.2.1 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.

11.3 Mindretallsvern

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

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12.1 Vedtektsendringer

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

12.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:

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

12.2 Forholdet til borettslovene

12.2.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

H U S O R D E N S R E G L E R

for

Søndre Fjeldstad borettslag , org nr 847853352.
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 22.06.2006 endret på generalforsamling april 2010, 23.04.2014, 12.04.2016, 31.05.2022.

1 GENERELT

1.1 Hensikten med reglene er å regulere forholdet mellom beboerne slik at alle kan leve under størst mulig frihet for egen utfoldelse og aktivitet, og med tilsvarende respekt og hensyn til andres.

1.2 Andelshaveren er ansvarlig for at reglene overholdes.

2 BRUK AV HUSENE

2.1 Det skal være ro i og ved husene mellom kl. 2300 og kl. 0600.

Boring og banking samt bruk av verktøy er ikke tillatt:

- Etter kl. 21.00 på hverdager
- Etter kl 18.00 på lørdager
- Før kl 13.00 og etter kl. 21.00 på søndager
- På helligdager og høytidsdager

2.2 Unødvendig og urimelig støy bør unngås. Vis hensyn ved sang og musikkøvelser og ved bruk av radio, TV, stereoanlegg o.l. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

2.3 Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig.

2.4 Borettslagets utelys er stort sett montert på husenes boder og utgjør nesten all vår veibelysning. Alt utelys som vender ut mot vei, skal stå på fra mørkets frambrudd til soloppgang. Andelseier er ansvarlig for slikt utelys og det skal brukes lyspærer med minimum 40 watt effekt eller tilsvarende.

2.5 Andelseier er på høsten ansvarlig for tømming av rør til utevann (hagekraner) slik at frostskader unngås. Stoppekranene er oftest plassert i annet hvert hus og det påhviler brukere av leiligheter med slike kraner å stenge dem om høsten samt åpne dem igjen om våren.

2.6 Beis på hus, dører og vinduer, boder, garasjer og gjerder skal ha de fargene generalforsamlingen bestemmer

3 UTEOMRÅDENE

3.1 Vi bør holde våre barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte generer naboer eller skader beplantningen. Lek på hus- , garasje- eller bodtak er ikke tillatt.

3.2 Ballspill skal foregå på ballplassen.

3.3 Beboerne må besørge snømåkingen fra egen dør til vei. søppelkasse. Rundt søppelkasse og postkasse skal det være ryddet for snø.

3.4 Styret besørger sandstrøing av kjøreveiene, men beboerne bør benytte sand fra strøkassene i tillegg.

3.5 Det skal være fri ferdsel mellom husrekkene. Styret kan bestemme at dette kan avvikes dersom spesielle forhold tilsier det.

3.6 Borettslaget har årlig, eller etter behov, dugnader som kan omfatte vår- eller høstdugnad på fellesområdene. Arbeidene organiseres av styret og administreres av tunkontaktene. Under dugnadene skal lekeapparater ettersees for skader og skruer ettertrekkes.

3.7 Plikten til å være tunkontakt går på omgang mellom leilighetene på hvert tun.

4 FELLES GRØNTOMRÅDER

4.1 Trær og busker andelshaverne selv har plantet på området kan fritt felles, mens styret skal søkes skriftlig om felling eller trimming av andre trær. Ved felling av trær skal det også tas hensyn til beboers solforhold ved store og mange trær. Store trær som felles skal erstattes med nye små trær. Styret, med faglig assistanse av gartner, bestemmer beplantninger samt all parkpleie på fellesområdene. Ved endring av grøntområde/uteområder som ligger i direkte tilknytting til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen.

5 GARASJER OG BILOPPSTILLINGSPLASSER.

5.1 Alle leilighetene har bestemte garasjeplasser i fellesgarasjeanlegg eller i tregarasjer. Alle plasser inngår som en uatskillelig del av respektive andeler. I tillegg finnes det syv tregarasjer samt et antall faste, merkede plasser utendørs for utleie til andelshavere.

5.2 Alle endringer av garasjeplasser herunder oppsetting av skillevegger, oppheng i tak og bygging av hems i tregarasjer skal godkjennes av styret og det er andelshavers ansvar å fjerne dette dersom det er nødvendig for vedlikehold eller lignende.

5.3 I fellesgarasjene er det satt opp spikerslag for egne oppheng av hjul, etc. Det er bare på spikerslagene det er tillatt med oppheng. På grunn av den katodiske beskyttelsen av betongen er bolting og eller spikring i tak, vegger eller søyler forbudt.

5.4 Garasjeplassene skal ikke brukes til lagring av annet enn kjøretøyer og tilhørende utstyr. Bilreparasjoner skal ikke finne sted.

5.5 Alle garasjeporter skal låses. Fjernåpner på tregarasjer kan nektes om døren står åpen etter advarsel. Nøkler og fjernåpner for fellesgarasjene kan kjøpes på styrekontoret. Ved bruk av fjernåpner på port i tregarasje, er bruker ansvarlig for at porten lukkes korrekt.
Styret skal gis adgang til alle garasjer på forlangende.

5.6 Gjesteparkeringsplassene er reservert våre gjester. Beboere som misbruker gjesteparkeringsplassene vil kunne bli ilagt gebyr, da vår håndheving av parkeringsregler er overlatt til parkeringsselskap.

5.7 Borettslagets garasjer og oppstillingsplasser kan kun disponeres eller brukes av beboere i Søndre Fjeldstad Borettslag. Styret kan gi dispensasjoner.
Lån og utleie av faste plasser mellom andelshavere er tillatt.

5.8 Oppsetting av skillevegger mellom garasjeplasser i tregarasjer er kun tillatt hvis begge naboer er enige. Skriftlig bekreftelse om enighet gis styret. Kun nettingvegger er tillatt ifølge kommunens brannforskrifter.

6 KJØRING OG PARKERING

6.1 Bare nødvendig kjøring er tillatt innen området.

6.2 All kjøring skal foregå i gangfart

6.3 All parkering innen området er forbudt. Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene. Styret kan innvilge kortvarig dispensasjon. Håndhevelsen av parkeringsreglene setter styret normalt bort til et eksternt vaktselskap. Den som parkerer/lagrer kjøretøy ulovlig innenfor borettslagets område, på eller utenfor faste plasser, kan få dette fjernet for egen regning

7 DYREHOLD

7.1 Av dyrehold er det tillatt med hund/katt i borettslaget. Katter må kastreres/steriliseres. Det er forbud mot hold av alle typer kamphunder.

7.1.1 Alle eiere av hund og katt er pliktige til å registrere disse hos styret. Registreringen skal skje ved innflytting eller senest en uke etter anskaffelsen.

Eiere av både katter og hunder er pliktige til å levere et bilde (digitalt) som identifiserer den enkelte katt/hund. Dette legges inn i vårt arkiv og inn på vår hjemmeside så det er lett å finne den enkelte katt/hund og identifisere den, for våre beboere.

7.1.2 Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

7.1.3 Hunden skal til enhver tid den ferdes utendørs føres av en person som har kontroll over den.

7.2 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter hund/katteeier seg straks til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget eller ikke. Alle klager skal framføres skriftlig for styret.

7.3 Hund- og katteeiere er erstatningspliktig for enhver skade som hunden eller katten måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmer, skader på blomster, plener, grøntanlegg eller lignende. Hund/katteeier plikter straks å fjerne ekskrementer som hunden/katten måtte etterlate seg på trapper, veier, plener, sandkasser, garasjer, etc. Dette gjelder også innenfor egen hage.

7.4 Disse regler betraktes som en del av husleiekontrakten vedrørende leiligheten og brudd på disse regler betraktes som mislighold av husleiekontrakten.

8 TELEKOMMUNIKASJONSANLEGG, ANTENNER.

8.1 Borettslaget har fremlagt kabler til hver leilighet for telefon (fasttelefon) og bredbåndskabel for TV, Internett og lignende.
Til fellesanlegget for radio og TV må bare tilkoples godkjente mottakerapparater og bare benyttes tilkoplingsutstyr som spesielt er tilpasset anlegget.
Individuelle avtaler (abonnementer) må etableres med eksterne leverandører av signaler og tjenester. Borettslaget etablerer normalt en avtale med en leverandør om leveranse av TV-signaler og for formidling av andre tjenester. Et fåtall TV-signaler formidles uten abonnementer.

8.2 Parabolantenner.

8.2.1 Det er generelt forbudt å sette opp parabolantenner. Frittstående antenner plassert på bakkenivå kan tillates etter søknad til styret. Plasseringen avgjøres av styret. Det tillates ikke parabolantenner oppsatt på bygninger eller boder.

9 RUNDSKRIV, OPPSLAG OG HENVENDELSER

9.1 Meldinger om regulerende bestemmelser innenfor rammen av husordensbestemmelser fra styret til borettshaverne gjelder på samme vis som husordensbestemmelser, og er en del av husleiekontrakten.

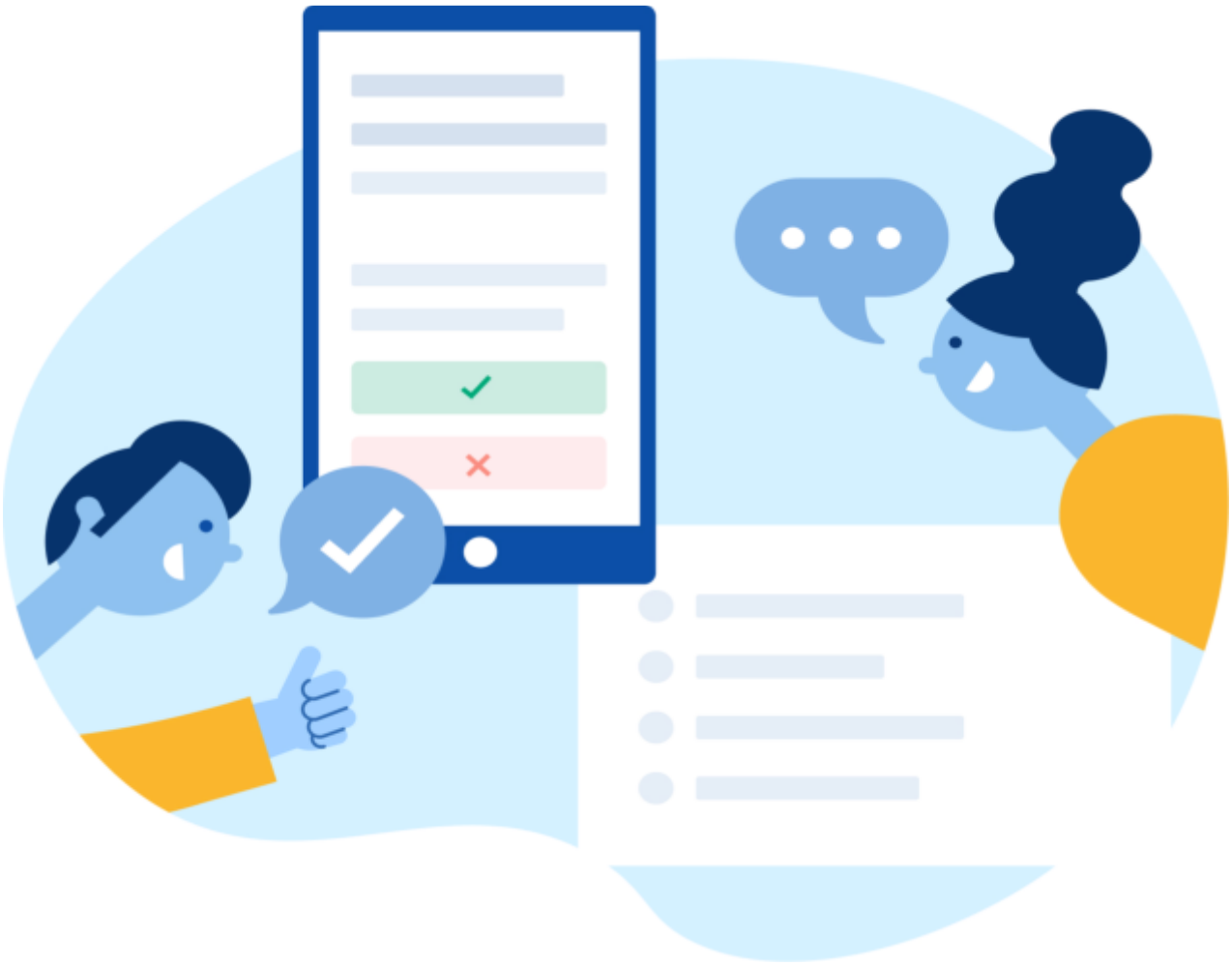
9.2 Henvendelser til styret i anledning husorden skal skje skriftlig.

9.3 Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak fattes på generalforsamling.

10 STYREKONTORET

10.1 Fast kontortid er hver første mandag i måneden, mellom 18:00 og 19:00.

10.2 Borettslagets telefon: 2230 8425



Årsmøte 2023

Søndre Fjeldstad Borettslag

30. mai 2023

Selskapsnummer: 478

OBOS

Velkommen til årsmøte i Søndre 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.

Dato for årsmøtet:
30. mai 2023 kl. 19:00, Ellingsrud kirke.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrehonorar (saken bortfaller dersom sak 6 vedtas/godkjennes)
8. Vedlikehold av fellesarealer
9. Rehabilitering i SF borettslag
10. Utvidelse av økonomiutvalg
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité
14. Valg av miljøutvalg
15. Valg av økonomiutvalg
16. Tunkontakter

Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
OBOS representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Obos representant foreslått. Protokollvitner velges i salen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 325 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 325 000.

Sak 7

Styrehonorar (saken bortfaller dersom sak 6 vedtas/godkjennes)

Forslag fremmet av:
Ryan Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar skal ikke utbetales for styrearbeid i 2022-2023. Dette på grunn av styrets manglende respekt for generalforsamling, styrets trenering for å unngå å oppfylle vedtak som ble stemt over på generalforsamlingen 2022, og de to følgende ekstraordinære generalforsamlingene.

Styrets innstilling
Styret viser til sitt arbeid i perioden, og honorering som ligger i forslaget til budsjett.

Forslag til vedtak
Forslagstiller forslag til vedtak: Styrehonorar skal ikke utbetales for styrearbeid i 2022-2023

Sak 8

Vedlikehold av fellesarealer

Forslag fremmet av:
Linda J. Elmrhari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg kan ikke å se i borettslagets vedtekter (pkt 6.2 om borettslagets vedlikeholdsplikt) at det står nedfelt at det er borettslagets ansvar å vedlikeholde våre fellesarealer. Hvis dette er tilfelle, bør det muligens vurderes en tekst om dette i vedtektene.

Vedlikehold av fellesarealer innebærer også rydding av uteområdene våre i forhold til rydding av kratt og trær. Det har blitt uttalt tidligere fra styret at det tas årlig befaring med gartner for å se om noe bør ryddes vekk, men det har vært så å si umulig å få felle trær som er forvokst og som stjeler masse lys fra uteplassene våre (i alle fall de vel 25 årene vi har bodd her). Trær er en viktig og betyr mye for trivsel på våre uteområder, men slik det er nå så er det rett og slett for tett. Når det ikke ryddes unna trær i et borettslag som er vel 40 år så blir det overgrodd. Vi har enormt med trær rundt og om disse trimmes eller at noen felles så vil det bare gi oss mer lys. Det er absolutt ikke snakk om å rasere

trærne i området. Mesteparten bør stå, men en befaring for å gjøre tunene mer luftige bør være et formål. På den ene siden av vårt hus kan vi nesten ikke se ut lengre grunnet gigant trær ganske tett inntil huset.

Det bes i denne forbindelse om at styret tar en befaring i vår og gir gartner i oppdrag å rydde i kratt og svært gjerne fjerne noen trær som står for tett. Dette gjelder tun 4 for vår del. Jeg har i mange år bedt pent om at det fjernes trær innimellom fordi de tar enormt med lys fra uteplassene våre. Jeg har da særskilt bedt om dette for tun 4, men jeg kjenner til at flere andre tun sliter med det samme, men ingen av oss som har søkt om tre felling/rydding har fått noe gehør fra styret. Det synes jeg er urimelig når vi er et borettslag der alle har rett til å bli hørt.

Styrets innstilling
Styret med fagmessig råd av gartner fortar en befaring hver høst, på bakgrunn av søknader som kommer inn i løpet av året, på fjerning av trær. Så har vi trær som må fjernes på grunn av at de enten er skadet eller tørre eller som står i fare for å falle ned på grunn av uvær og er til fare for mennesker og verdier. Siste gang måtte dette gjøres i vårt garasjeområde.

Når det gjelder fjerning av trær pga. solforhold så må styret være restriktive.

Dette på grunn av at det hele tiden er trær som må fjernes av forskjellige andre årsaker.

Hvis vi i tillegg skal igangsette fjerning av friske trær vil det gå hardt ut over fine trær på våre tun.

Alle trær skygger sikkert for en eller annen beboer i løpet av dagen, så dette vil være en betydelig forringelse av vårt særpreg som er så unikt for vårt boligområde, om vi går inn for dette forslaget.

Styret mener at denne saken er ivaretatt i forbindelse med årlig befaring av vårt uteområde.

Forslag til vedtak
Forslagsstiller forslag til vedtak: styret tar en befaring i vår og gir gartner i oppdrag å rydde i kratt og svært gjerne fjerne noen trær som står for tett.

Sak 9

Rehabilitering i SF borettslag

Forslag fremmet av:
Liv Irene Dalby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette legge inn et forslag om at det våren 2023 skal stemme over ulike prisoverslag for utførelse av rehabilitering i S.F.

Jeg forventer at styret følger opp generalforsamlingsvedtakene fra 2018, 2021 og 2022 hvor de har blitt bedt om å utarbeide en rehabiliteringsplan og et mer nøyaktig prisoverslag som jeg kan stemme over på generalforsamling 2023.

Om styret ikke følger opp dette er det en alvorlig sak.

Vet vi har fått skjema å fylle ut. Hva er egentlig poenget med dette? Sett i sammenheng med tidligere vedtak?

Ps. Jeg husker den forrige styreleder sitt muntlige svar på spørsmål om utskifting av vinduer plan i S.F.

Når fellesgjeld var nedbetalt skulle det legges en plan for rehab . Det må være mer enn 10 år siden nå. Hun sluttet før hun fikk starter opp noe der. Nå er tiden godt moden for å sette i gang.

Styrets innstilling
Rehabilitering av bygningsmasse er noe det arbeides med gjennom Obos Prosjekt, og det avventes en tilstandsrapport som vil være grunnlag for videre behandling av saken.

Styret tar forslaget til etterretning.

Forslag til vedtak
Styret tar forslaget til etterretning og følger opp utarbeidelse av rehabiliteringsplan sammen med OBOS Prosjekt.

Sak 10

Utvidelse av økonomiutvalg

Forslag fremmet av:
Bjørg Solbakken og Else Berit Berger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi vil fremme forslag på å utvide nåværende økonomiutvalg, til å være et kontroll- og og økonomiutvalg for borettslaget. Utvalget skal hjemles i borettslagets vedtekter. Utvalget skal bestå av minst to personer.

Begrunnelse:

Utvalget vil ha som oppgave å kunne bistå styret og borettslaget i sin virksomhet. Utvalget skal kunne utføre nødvendig kontroll av borettslagets drift og økonomiske disposisjoner. Utvalget skal etter sitt skjønn avgi en kort rapport, som tas med i årsrapporten som blir behandlet på ordinær generalforsamling

Styrets innstilling
Styret støtter enstemmig forslaget til Bjørg Solbakken og Else Berit berger.

Forslag til vedtak
Nåværende økonomiutvalg utvides til å være et kontroll- og og økonomiutvalg for borettslaget.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges i salen

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

- Dag Borgen

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

- Ann Kristin Jensen
- Steven Fletcher

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

- Elisabeth Lunde Groven
- Monica Gerhardsen
- Stein Erik Hauge
- Turid Stubergh

Sak 12

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:

- Styreleder X

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

- Velges av GF

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Kirsten O. Bodahl
- Øystein Engebretsen
- Solvår Hansen

Sak 14

Valg av miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 5 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Lars Lothe Orheim
- Marianne Braathen Velo
- Marianne Fiedler Ihlen
- Monica Larsen Vegstein
- Tor Øyvind Trondsgård

Sak 15

Valg av økonomiutvalg

Roller og kandidater

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

- Dag Borgen
- Ene-Marie Olsen

Sak 16

Tunkontakter

Roller og kandidater

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

- Erling Michelsens vei 14 E

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

- Erling Michelsens vei 2 H

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

- Erling Michelsens vei 30 A

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

- Erling Michelsens vei 26 A

Valg av 1 tun 5 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som tun 5:

- Trygve Nilsens vei 46 B

Valg av 1 tun 6 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som tun 6:

- Trygve Nilsensvei 34 A

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Olsen	Erling Michelsens Vei 34 B
Nestleder	Tove M Hattrem	Erling Michelsens Vei 12 C
Styremedlem	Steven Fletcher	Erling Michelsens Vei 32 G
Styremedlem	Ann Kristin Jensen	Trygve Nilsens Vei 48 A
Styremedlem	Tor Øyvind Trondsgård	Trygve Nilsens Vei 48 D
Varamedlem	Veslemøy Hansen	Trygve Nilsens Vei 34 B
Varamedlem	Stein Erik Hauge	Erling Michelsens Vei 16 A
Varamedlem	Alf Øivin Hofgaard	Trygve Nilsens Vei 38 A
Varamedlem	Petter Velo	Trygve Nilsens Vei 44 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Frank Olsen	Erling Michelsens Vei 34 B
Varadelegert	
Tove M Hattrem	Erling Michelsens Vei 12 C

Valgkomiteen

Kirsten Olsen Bodahl	Trygve Nilsens Vei 54D
Øystein Engebretsen	Erling Michelsens Vei 8 B
Solvor Hansen	Trygve Nilsens Vei 52 D

Miljøutvalg
Marianne Braathen Velo
Monica Larsen Vegstein
Karin Hisselholm
Tor Øyvind Trondsgård

Økonomiutvalg
Dag Borgen
Ene-Marie Olsen

Tunkontakter
Tun1: Erling Michelsens Vei 14D
Tun2: Erling Michelsens Vei 2G
Tun3: Erling Michelsens Vei 28F
Tun4: Erling Michelsens Vei 24D
Tun5: Trygve Michelsens Vei 46A
Tun6: Trygve Michelsens Vei 54D

Generelle opplysninger om Søndre Fjeldstad Borettslag
Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.
Søndre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 847853352, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
110 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Søndre Fjeldstad Borettslag har to ansatte snømåkere på timesbasis på vintertid.
Siste vinter hadde vi 2 stk.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Denne styreperioden 2022 har også vært preget av koronaettervirkninger med stadig sykdom blant mange mennesker, håndverkere osv.

Det er avholdt 12 styremøter i perioden. Styret har også avviklet et regnskapsmøte digitalt i OBOS-regi i perioden.

Det har vært avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger i denne perioden, 29 / 11 - 2022 og 30 / 01 -2023 med bakgrunn i krav fra minst 17 beboere.

Søndre Fjeldstad Brl. ved styreleder har vært innkallt til rettsmøte i Forliksrådet i Oslo. Der det ble foretatt en mekling som førte til et forlik mellom partene.

Både styre og varamedlemmer har deltatt på styremøtene. Styret har hatt fast kontorvakt første arbeidsmandag i hver måned kl. 18-19, men styret har vedtatt i en periode å utelate denne ordningen, noe som tydeligvis ikke har vært savnet hos beboerne da vi ikke har hatt noen henvendelser angående dette.

Det er inngått ny avtale med Telia om TV/DATA tilknyttning i 30 mnd, samt reduksjon av mnd. pris på tjenesten, i borettslagets fellespakke.

Borettslaget har fortsatt avtale med OBOS om forenklet forretningsførsel. Det betyr at styret står for mye av saksbehandlingen knyttet til lagets drift. Styret har ført lagets korrespondanse, hatt kontakt med offentlige etater, ført lønnsbilag for våre sesongansatte snøtrappemåkere, administrert utleie av parkeringsplasser / garasjer, fakturering av ladebruk, fulgt opp bygnings og vedlikeholdssaker, og deltatt på en rekke befaringer.

El – bil ladeanlegg er under arbeid med flere leverandører som tilbydere. Styret håper å få tatt besluttning angående dette i løpet av våren. Våre uteområder blir klippet og busker og trær beskjært fagmessig av vår innleide gartner regelmessig. Styret har inngått avtale med Obos Prosjekt angående utarbeidelse av en ny tilstandsrapport av vår bygningsmasse, som er under utarbeidelse. Styret godkjenner alle leilighetsoverdragelser samt attesterer og godkjenner alle fakturaer for borettslaget.

Styrets medlemmer og varamedlemmer har fulgt opp HMS-arbeidet, og utfører i tillegg en rekke vaktmestertjenester i borettslaget, så som rydding, tømming av felles søppelkasser, bytting av lyspærer i fellesområder, innkjøp og utdeling av div. materialer og beis, bortkjøring av hageavfall og vedlikehold av garasjeanleggene.

Dette arbeidet gir store besparelser i våre utgifter til denne type arbeid.

Styret har gjennomført RUSKEN dugnad i samarbeid med våre tunkontakter, noe som skaper samhold og trivsel i vårt boligområde.

Vårt Miljøutvalg arrangerte vårt 40 år`s jubileum i strålende vær i august. Noe som var meget vellykket for store og små.

Bygningene
Vedlikehold av bygningene blir utført etter behov.
Det føres løpende tilsyn med lagets bygninger og uteområder ellers. Påløpte skader blir tatt hånd om snarest mulig, og styret kontakter håndverkere for å få utbedringer utført på beste måte.

HMS
Vi har avtale med Norsk Brannvern ifm. oppfølging av HMS-krav ift. brannsikring. Gjennomgang i den enkelte bolig i august 2022, viser at vi har noe mer avvik enn ved forrige tilsyn. Det er særlig i forbindelse med røykvarslere det finnes avvik hos oss også denne gang.
Alle våre enheter fikk utplassert nye brannslokkere i 2018. Disse er merket med en gul tagg og tilhører borettslaget, og skal derfor følge leiligheten ved eventuell fraflytting..

Dyrehold
Etter vedtaket i 2017 ang. elektronisk registrering av hund og katt, ser det fortsatt ut til å være mangler i registeret. Styret fortsetter arbeidet med å få dette ferdigstilt. Vi henviser til våre husordensregler om innmeldingsplikten samt reglene for dyrehold i vårt borettslag.
HUSK Å REGISTRERE DIN HUND / KATT OM DU HAR ANSKAFFET DEG DET.

Det er pr 01.03.2023 registrert 21 hunder og 22 katter

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene var til sammen kr. 6 662 599

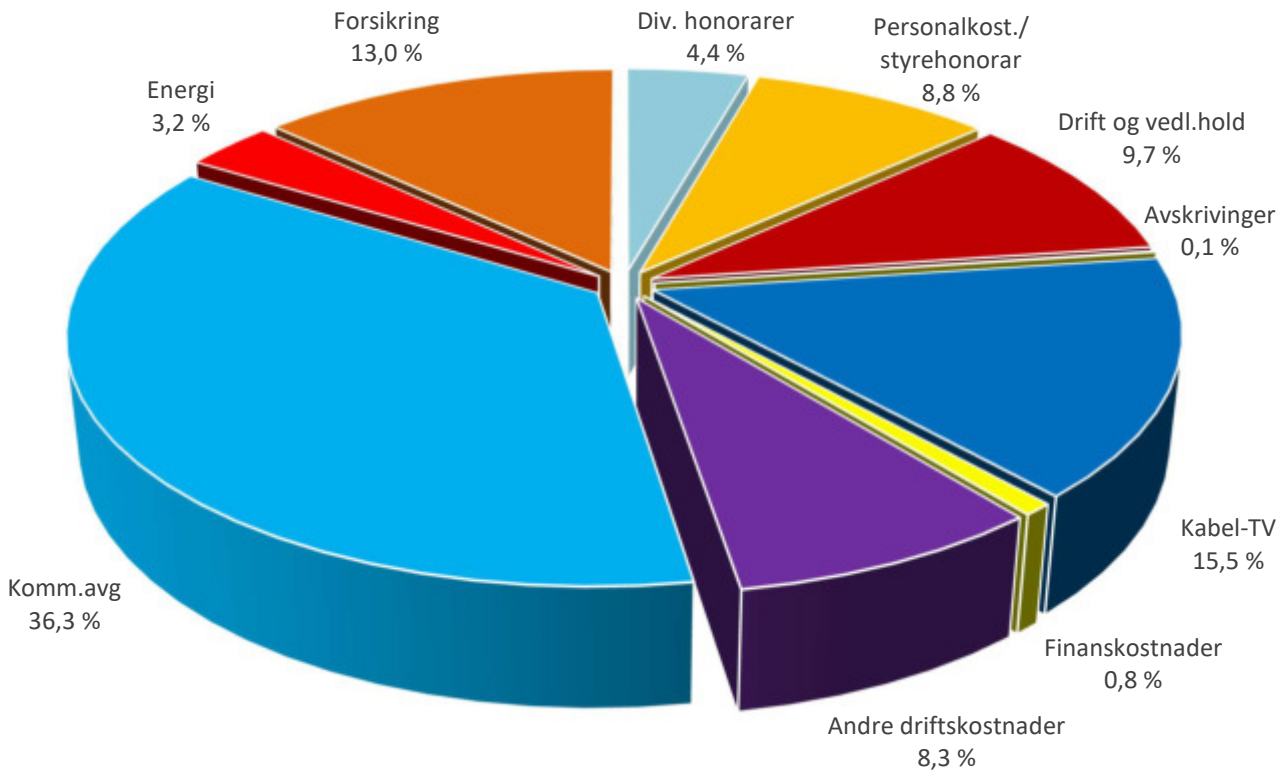
Driftskostnadene var til sammen kr. -4 851 439

Finanskostnader var til sammen kr. -38 320

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

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

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 840 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Fjeldstad Borettslag.

Lån
Søndre Fjeldstad Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente pr. 04.03.21 var 4,59%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt med ca 4,2 % i 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Søndre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Fjeldstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 611 138**	**3 397 516**	**4 611 138**	**6 111 951**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 809 802	1 451 562	784 500	716 612
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 440	72 897	70 000	70 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-311 602	-310 837	-317 000	-318 000
Innsk. øremerk. bankkto		-827	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 500 813**	**1 213 622**	**537 500**	**468 612**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 111 951**	**4 611 138**	**5 148 638**	**6 580 563**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 166 094	4 663 595
Kortsiktig gjeld	-54 143	-52 457
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 111 951**	**4 611 138**

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 535 672	6 335 592	6 333 000	6 577 000
Andre inntekter	3	126 927	65 425	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 662 599**	**6 401 017**	**6 333 000**	**6 577 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-100 549	-87 066	-282 300	-256 888
Styrehonorar	5	-325 000	-325 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger	14	-3 440	-72 897	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-8 795	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-171 305	-167 125	-171 300	-178 200
Konsulenthonorar	7	-31 179	-43 159	-25 000	-30 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-468 986	-716 016	-1 040 000	-840 000
Forsikringer		-632 896	-598 672	-634 000	-684 500
Kommunale avgifter	9	-1 765 926	-1 700 427	-1 735 100	-2 070 000
Energi/fyring		-156 223	-126 909	-100 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-752 080	-690 194	-700 000	-780 000
Andre driftskostnader	10	-401 931	-357 374	-401 000	-407 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 851 439**	**-4 924 436**	**-5 524 500**	**-5 812 388**
DRIFTSRESULTAT		**1 811 159**	**1 476 581**	**808 500**	**764 612**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 963	6 146	0	0
Finanskostnader	12	-38 320	-31 165	-24 000	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 357**	**-25 019**	**-24 000**	**-48 000**
ÅRSRESULTAT		**1 809 802**	**1 451 562**	**784 500**	**716 612**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 809 802	1 451 562		

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 197 000	64 197 000
Tomt		1 958 137	1 958 137
Andre varige driftsmidler	14	351 503	354 943
Miljøbankkonto, øremerket		165 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 672 569**	**66 510 080**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		235 661	201 098
Andre kortsiktige fordringer	15	149	699
Driftskonto OBOS-banken		678 572	370 389
Driftskonto OBOS-banken II		39 240	32 271
Sparekonto OBOS-banken		5 212 471	4 059 138
SUM OMLØPSMIDLER		**6 166 094**	**4 663 595**
SUM EIENDELER		**72 838 663**	**71 173 675**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		38 324 883	36 515 081
SUM EGENKAPITAL		**38 340 283**	**36 530 481**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		1 105 535	1 417 137
Borettsinnskudd	16	33 081 600	33 081 600
Annen langsiktig gjeld	17	92 000	92 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	165 102	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**34 444 237**	**34 590 737**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 794	47 629
Skyldige offentlige avgifter	18	753	577
Påløpte renter		262	162
Annen kortsiktig gjeld	19	5 333	4 089
SUM KORTSIKTIG GJELD		**54 143**	**52 457**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 838 663**	**71 173 675**
Pantstillelse	20	37 081 600	37 081 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023
Styret i Søndre Fjeldstad Borettslag

Frank Olsen Steven Fletcher Ann Kristin Jensen

Tor Øyvind Trondsgård Tove M Hattrem

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 206 148
Kabel-tv	221 760
Parkering m/strøm	36 600
Garasje m/strøm	32 800
Leietillegg påbygg	16 764
Parkering	13 500
Eiendomsskatt	6 180
Ekstra søppelkasse	1 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 535 672**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering for Isekk	2 602
Nettinnbetalinger	8 408
Portåpnere	2 400
Strøm el-bil	113 517
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 927**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 468
Påløpte feriepenger	-5 333
Fri bil, tlf etc.	-161
Arbeidsgiveravgift	-52 588
SUM PERSONALKOSTNADER	**-100 549**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 325 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 976, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 148
Ecotech Consult AS	-5 031
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 179**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-103 734
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 408
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 601
Kostnader dugnader	-6 166
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-468 986**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 198
Vann- og avløpsavgift	-880 254
Feieavgift	-30 566
Renovasjonsavgift	-848 908
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 765 926**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-73 999
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 430
Verktøy og redskaper	-599
Driftsmateriell	-21 376
Lyspærer og sikringer	-2 746
Vakthold	-9 158
Snørydding/ Gartner	-205 280
Andre fremmede tjenester	-3 824
Kontor- og datarekvisita	-1 138
Trykksaker	-3 682
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 313
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 274
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 976
Andre kontorkostnader	-2 466
Telefon, annet	-2 425
Drivstoff biler, maskiner osv.	-192
Bilgodtgjørelse	-1 064
Reisekostnader	-627
Gaver	-300
Bank- og kortgebyr	-2 933
Velferdskostnader	-21 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-401 931**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 044
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 919
SUM FINANSINNTEKTER	**36 963**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-38 320
SUM FINANSKOSTNADER	**-38 320**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	64 197 000
SUM BYGNINGER	**64 197 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.110/bnr.51
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 1		
Kostpris	17 130	
Avskrevet tidligere	-17 129	
		1
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2018	17 200	
Avskrevet tidligere	-12 040	
Avskrevet i år	-3 440	
		1 720
Garasjeanlegg		
Tilgang 1996	349 781	
		349 781
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	208 375	
Avskrevet tidligere	-208 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**351 503**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-3 440**

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,34 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2012	-3 887 999	
Nedbetalt tidligere	2 470 862	
Nedbetalt i år	311 602	
		-1 105 535
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 105 535**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	149
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**149**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984	-33 081 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-33 081 600**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-92 000
Avsetning bomiljøtiltak	-165 102
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-257 102**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-753
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-753**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 333
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 333**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 081 600
Pantelån	1 105 535
TOTALT	**34 187 135**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 197 000
Tomt	1 958 137
TOTALT	**66 155 137**

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til de ulike vervene i borettslaget. I januar ble det delt ut rundskriv til alle beboere (også oppslag på Vibbo) der komiteen ba om forslag til kandidater til alle verv. Alle tillitsvalgte for perioden 2022/2023 har blitt spurt om de stiller til gjenvalg. Det har også vært møter med noen av kandidatene.

Som grunnlag for sin innstilling til styrevervene, har komiteen lagt vekt på kompetanse/egnethet, samt best mulig fordeling etter kjønn, alder og geografi. For å sikre kontinuitet, har komiteen vært opptatt av et visst innslag av gjenvalg. Samtidig har det vært et mål å få til en viss fornyelse. For innstilling til styreleder er det lagt vekt på erfaring som styremedlem/-leder. Det er kun søkt etter kandidater blant beboerne i borettslaget. Overordnet har komiteen vært opptatt av å komme fram til et styreteam som kan fungere godt sammen.

Valgkomiteens innstilling finnes under posten valg i sakslisten. Ut fra kriteriene for innstillinger til styret, har komiteen ikke funnet noen kandidat til styreleder. Det overlates til generalforsamlingen å foreslå kandidater.

0478 Søndre Fjeldstad Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER FOR 2023-2024:

A. Som leder foreslås:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tor Øyvind Trondsgård	Trygve Nilsens vei 48 D

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Steven Fletcher	Erling Michelsens vei 32 G
Ann Kristin Jensen	Trygve Nilsens vei 48 A

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Dag Borgen	Erling Michelsens vei 8 C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Stein Erik Hauge	Erling Michelsens vei 16 A
2. Elisabeth Lunde Groven	Erling Michelsens vei 12 D
3. Monica Gerhardsen	Trygve Nilsens vei 34 A
4. Turid Stubergh	Trygve Nilsens vei 40 D

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Styreleder

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Velges på første styremøte

E. Som valgkomité foreslås:

Kirsten O. Bodahl	Trygve Nilsens vei 54 D
Øystein Engebretsen	Erling Michelsens vei 8 B
Solvår Hansen	Trygve Nilsens vei 52 D

F. Miljøutvalg

Marianne Braathen Velo	Erling Michelsens vei 30 B
Monica Larsen Vegstein	Erling Michelsens vei 34 C
Tor Øyvind Trondsgård	Trygve Nilsens vei 48 D
Marianne Fiedler Ihlen	Erling Michelsens vei 16 E
Lars Lothe Orheim	Trygve Nilsens vei 40 F

G. Økonomiutvalg

Dag Borgen	Erling Michelsens vei 8 C
Ene-Marie Olsen	Trygve Nilsens vei 48 B

H. Tunkontakter

Tun 1: Erling Michelsens vei 14 E	Tun 2: Erling Michelsens vei 2 H
Tun 3: Erling Michelsens vei 30 A	Tun 4: Erling Michelsens vei 26 A
Tun 5: Trygve Nilsens vei 46 B	Tun 6: Trygve Nilsens vei 34 B

15.03.2023, i valgkomiteen for Søndre Fjeldstad Borettslag

Kirsten Olsen Bodahl/S/ Øystein Engebretsen/S/ Solvår Hansen/S/

Annen informasjon om borettslaget

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

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

Utearealene.
Vi har avtale med gartner om klipping av de store fellesområdene inne i borettslaget fire ganger årlig. Hver høst behandler styret sammen med gartneren søknader fra beboerne om fjerning av busker og trær. Det blir også vurderinger av behov for fjerning og beskjæring for øvrig. Det er holdt dugnad i forbindelse med Rusken aksjonen, og utover dette er beboerne oppfordret til å vedlikeholde beplantningene ved inngangspartiene. Alle boliger har et definert disponibelt uteareal.

Det er viktig at dette respekteres og at styret søkes dersom man ønsker å gjøre endringer utover eget areal.

Brøyting og strøing.
Vi har for tiden avtale med Vaktmester kompaniet AS om disse tjenester, og avtalen er for tiden på 1 års varighet.

Dyrehold.
Det er pr 01.03.2023 registrert 21 hunder og 22 katter.
Samtlige katter er ifølge opplysninger fra andelshavere kastrerte eller sterilisert.

Parkering.
Forholdene innenfor borettslaget med smale veier og få møteplasser gjør at vi må ha strenge regler for parkering. Parkeringskontroll håndteres av P-Service AS.
Styret har ventelister hvor beboere som ønsker å leie ekstra garasje eller parkeringsplass kan skrive seg på.

Miljøutvalget
Miljøutvalget i Søndre Fjeldstad borettslag arrangerer julegrantenning og kanefart i adventstiden hvert år, og i 2022 var det igjen igjen mulig å gjennomføre arrangementet i samarbeid med miljøutvalget i Nordre Fjeldstad borettslag. Første søndag i advent samlet beboere fra begge borettslag seg til julegrantenning og kanefart på ballplassen i Søndre, også denne gang med korpsmusikk fra Oslo Janitsjar. Den kalde vinteren gjorde det også vinteren 2022/23 mulig å islegge ballplassen i borettslaget allerede før jul. Både små og store beboere brukte isen flittig. Denne vinteren ble det etablert en dugnadsgruppe som har tatt ansvar for å både etablere isen og for å vedlikeholde den. En stor takk til alle som har bidratt til dette!

I 2022 fylte borettslaget 40 år, og dette ble markert med et hyggelig arrangement på ballplassen lørdag 27. august. Det var hoppeslott, rodeookse, popcorn, slush, sukkerspinn, samt mulighet for å grille egen mat eller kjøpe ferdiggrillede hamburgere.

Påbygging.
Det er 36 leiligheter / andelshavere som betaler leietillegg for påbygg. Leietillegget er på Kr. 3.08 / kvm. Alle påbygninger skal skje etter << Samlet Plan >> og blir behandlet som forenklet byggemelding. Alle byggetegninger skal utarbeides av et arkitektfirma.

Forsikring.
PROTECTOR FORSIKRING ASA.
Som agent for dem er Profinans AS (www.profinans.no) tlf: 22334030 engasjert.
Vårt kundenummer er følgende 1418449
Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift Pb. 1351 Vika 0113 OSLO
Epost: Skade@protectorforsikring.no
Tlf: 24131888

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

HMS.
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. V har også en forsikring som dekker beboer ved fellesarrangerte dugnader.

Garantert betaling av felleskostnader.
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

Forkjøpsrett.
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft.
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Søndre Fjeldstad Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

Kabel-TV/ Bredbånd og Telefoni
TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med TELIA som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til TELIA kundetjeneste på telefon 92 40 50 50, eller deres hjemmeside:
https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/

Hjemmeside.
Borettslaget har en hjemmeside som oppdateres og som du finner informasjon om borettslaget. Den heter: *sfjeldstad.no*
På Vibbo kan du også finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold.
Vår mailadresse som er enklest å nå oss på heter: *sfjeldstad@wemail.no*

Omsetning av boliger i 2022
Det har vært omsatt 12 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
9 stk	4-roms	kr. 6 301 080
3 stk	5-roms	kr. 6 460 000

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.05.23
Selskapsnummer: 478 **Selskapsnavn:** Søndre Fjeldstad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Søndre Fjeldstad Borettslag

---

Møtedato: 30:05.2023
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Ellingsrud Kirke

Til stede: 80 andelseiere, 17 representert ved fullmakt, totalt 97 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Thorud.

Møtet ble åpnet av Styreleder.

---

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: **Anders Thorud fra OBOS**

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som protokollfører ble foreslått: **Anders Thorud fra OBOS**
Som protokollvitne ble foreslått: **Hector Novas og Monica Gerhardsen**

Protokollvitnene fungerte som tellekorps under voteringer, med unntak av der et av protokolvitnene selv var kandidat.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Årsrapport og årsregnskap for 2022

Viser til innkallingen med Årsrapport og Årsregnskap for 2022.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, og godkjenner at årsresultat overføres til egenkapital.

Vedtak: Godkjent enstemmig

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår honorar tilsvarende tidligere år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr 325 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

7. Styrehonorar

Saksframstilling: Se innkalling

Styrets innstilling: Se innkalling

Forslagstiller forslag til vedtak: Styrehonorar skal ikke utbetales for styrearbeid i 2022-2023

Vedtak: Enstemmig avvist

---

8. Vedlikehold av fellesarealer

Saksframstilling: Se innkallingen, hvor forslagsstiller redegjør fra bakgrunnen for sitt forslag.

Styrets innstilling: Viser til Innkallingen. Styret mener at denne saken er ivaretatt i forbindelse med årlig befaring av vårt uteområde.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret tar en befaring i vår og gir gartner i oppdrag å rydde i kratt og svært gjerne fjerne noen trær som står for tett.

Vedtak: Generalforsamlingen tar forslag og styrets redegjørelse tas til etterretning.

---

9. Rehabilitering i SF borettslag

Saksframstilling: Viser til innkalling, hvor forslagsstiller redegjør for bakgrunnen for sitt forslag (bl.a. knytte til vedtak i generalforsamlinger i 2018, 2021 og 2022.

Styrets innstilling: Viser til innkallingen
Styret tar forslaget til etterretning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar forslaget og innspill fra styret til etterretning, og ber styret følge opp rehabiliteringsplan sammen med OBOS Prosjekt og komme tilbake til andelseierne på en hensiktsmessig måte.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

10. Utvidelse av økonomiutvalg

Saksframstilling: Viser til innkalling hvor forslagsstillere redegjør for bakgrunnen for sitt forslag.

Styrets innstilling: Styret støtter enstemmig forslaget til Bjørg Solbakken og Else Berit Berger.

Forslag til vedtak: Nåværende økonomiutvalg utvides til å være et kontroll- og økonomiutvalg for borettslaget.

Vedtak: Nytt kulepunkt i 10.4 mht. valg av kontroll og økonomiutvalg vedtatt enstemmig

---

11. Valg av tillitsvalgte

VK = valgkomiteens kandidat
GF = meldte sitt kandidatur i forbindelse med generalforsamlingen

Valg av styreleder for 1 år

Som styreleder for 1 år, ble foreslått:	Sunniva M. Bratsberg (GF)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 1 år, ble foreslått:	Dag Borgen (VK, ny)
Som styremedlem for 2 år, ble foreslått:	Ann Kristin Jensen (VK, gjenvalg)
Som styremedlem for 2 år, ble foreslått:	Steven Fletcher (VK, gjenvalg)
Som styremedlem for 2 år, ble foreslått:	Kjersti Krakhella (GF, ny)
Som styremedlem for 2 år, ble foreslått:	Gunn Tove Grønsberg (GF, ny)

Vedtak: Generalforsamlingen valgte Ann Kristin Jensen, Steven Fletcher og Dag Borgen.

Som varamedlem for 1 år, ble foreslått:	Elisabeth Lunde Groven (VK, ny)
Som varamedlem for 1 år, ble foreslått:	Monica Gerhardsen (VK, ny)
Som varamedlem for 1 år, ble foreslått:	Stein Erik Hauge (VK, gjenvalg)
Som varamedlem for 1 år, ble foreslått:	Turid Stubergh (VK, ny)
Som varamedlem for 1 år, ble foreslått:	Sebastian Jonasson (GF, ny)
Som varamedlem for 1 år, ble foreslått:	Siri H. Vindahl (GF, ny)
Som varamedlem for 1 år, ble foreslått:	Gunn Tove Grønsberg (GF, ny)

Vedtak: Generalforsamlingen valgte Elisabeth Lunde Groven, Monica Gerhardsen, Stein Erik Hauge og Sebastian Jonasson.

---

12. Valg av delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS

Som delegert for 1 år, ble foreslått:	Sunniva M. Bratsberg
Som varadelegert for 1 år, ble foreslått:	Stein Erik Hauge

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

---

13. Valg av representanter til Valgkomité for 1 år

Som Valgkomité for 1 år, ble forslått:

LISTE 1
Kirsten O. Bodahl (VK, gjenvalg)
Øystein Engebretsen (VK, gjenvalg)
Solvor Hansen (VK, gjenvalg)

LISTE 2
Siri H. Vindahl (GF, ny)
Mari Morken (GF, ny)
Sebastian Jonasson (GF, ny)

Vedtak: Generalforsamlingen valgte Siri H. Vindahl, Mari Morken og Sebastian Jonasson

---

14. Valg av representanter i Miljøutvalg for 1 år

Som Miljøutvalg for 1 år, ble forslått:

Lars Lothe Orheim
Marianne Braathen Velo
Marianne Fiedler Ihlen
Monica Larsen Vegstein
Tor Øyvind Trondsgård

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

---

15. Valg av representanter i Kontroll- og økonomiutvalg for 1 år

Som Kontroll- og økonomiutvalg for 1 år, ble forslått:

Dag Borgen
Ene-Marie Olsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

---

16. Valg av Tunkontakter for 1 år

Som Tunkontakter for 1 år, ble forslått:

Tun1: Erling Michelsens Vei 14H
Tun2: Erling Michelsens Vei 2H
Tun3: Erling Michelsens Vei 30A
Tun4: Erling Michelsens Vei 26A
Tun5: Trygve Michelsens Vei 46B
Tun6: Trygve Michelsens Vei 34A

Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 21:20. Protokollen signeres av

Anders Thorud /s/	***Hector Novas /s/***	***Monica Gerhardsen /s/***
Møteleder/Protokollfører	Protokollvitne	Protokollvitne

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

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder	Sunniva M. Bratsberg	Erling Michelsens Vei 10 D	2023-2024
Nestleder	Ann Kristin Jensen	Trygve Nilsens Vei 48 A	2023-2025
Styremedlem	Dag Borgen	Trygve Nilsens Vei 50 D	2023-2024
Styremedlem	Steven Fletcher	Erling Michelsens Vei 32 G	2023-2025
Styremedlem	Tor Øyvind Trondsgård	Trygve Nilsens Vei 48 D	2022-2024

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Søndre Fjeldstad Borettslag

---

Møtedato: 30.01.2023

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Ellingsrud kirke

Til stede: 84 andelseiere, 23 representert ved fullmakt, totalt 107 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, var ikke representert.

Møtet ble åpnet av styreleder Frank Olsen.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Siri Enge fra Advokatene i OBOS foreslått.
Vedtak: Valgt.

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Siri Enge foreslått, og som protokollvitne ble Leila Shariff og Kjersti Krakhella foreslått.
Vedtak: Valgt.

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

---

2 Forslag

A Det foreslås at styret skal innhente ekstern hjelp fra OBOS Prosjekt for å gjennomgå boligmassen, og utarbeide en rehabiliteringsplan som beslutningsunderlag i forkant av ordinær generalforsamling i 2023.

Saken avgjøres med alminnelig flertall.

Vedtak: Forslag til vedtak ble vedtatt.

Saken ble avgjort med skriftlig avstemming. Stemmene ble talt opp av et stemmekorps.

For: 79 **Mot: 27** **Blanke stemmer: 1**

Møtet ble hevet kl.: 20.45. Protokollen signeres av

Siri Enge /s/
Møteleder/protokollfører

Kjersti W. Krakhella /s/
Protokollvitne

Leila Shariff /s/
Protokollvitne

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Søndre Fjeldstad Borettslag

---

Møtedato: 01.11.2023

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Ellingsrud Kirke

Til stede: 103 andelseiere, 25 representert ved fullmakt, totalt 128 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Thorud.
Møtet åpnet av styreleder.

KONSTITUERING

1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Anders Thorud fra OBOS velges som møteleder.

Vedtak: Valgt enstemmig.

2 Godkjenning av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

3 Valg av protokollfører og minst en andelseier som protokollvitne

Forslag til vedtak: Anders Thorud fra OBOS velges som protokollfører.
Ene-Marie Olsen og Monica Vegstein velges som protokollvitner og tellekorps.

Vedtak: Valgt enstemmig

4 Godkjenning av innkallingen

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak: Godkjent enstemmig.

SAKER TIL BEHANDLING

5 Vedlikehold av borettslagets bygningsmasse

Viser til informasjon i innkallingen og tidligere utsendte rapporter.
Styret foreslår at generalforsamlingen tar stilling til følgende alternativer:

A) «Full pakke» - utskiftning av vinduer/dører, fasade med etterisolering og utskiftning av tak

B) Utskiftning av vinduer/dører og fasade med etterisolering

C) Utskiftning av vinduer/dører og utskiftning av tak

D) Utskiftning av vinduer/dører

Generalforsamlingen stemmer over de ulike foreslåtte alternativene til rehabilitering, for å undersøke om et av de fire forslagene får flertall. Hvis ingen av forslagene ovenfor får tilstrekkelig støtte, vil Styret utarbeide en ny revidert og prioritert plan for vedlikehold i 10 år. Denne vil bli lagt ut på VIBBO innen 6 mnd. Fokus vil i første omgang være på balkonger og dører og vinduer som må repareres eller erstattes.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sørge for tilstrekkelig finansiering

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar et de overnevnte forslagene og gir styret fullmakt til å sørge for tilstrekkelig finansiering

Vedtak: Forslag D ble vedtatt med 66 stemmer for og 61 stemmer mot.

6 IN-ordning ved låneopptak

Viser til informasjon i innkallingen

Forslag til vedtak: Søndre Fjeldstad Borettslag oppretter en IN-ordning for nedbetaling av fellesgjeld.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 21:10. Protokollen signeres av

Anders Thorud /s/	***Ene-Marie Olsen /s/***	***Monica Vegstein /s/***
Møteleder/Protokollfører	Protokollvitne	Protokollvitne

Skatteetaten

Dato
11.02.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 847 853 352 Andelsnr 153

Eiendommens adresse:

Trygve Nilsens vei 50B, 1061 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 654 395
Som sekundærbolig:	kr 6 286 702

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ·· OSLO 5 · 68 30 40
OS/KL

KOPI

Oslo, den 7.5.1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.110,bnr.51, Søndre Fjeldstad Borettslag

Journalnr. 79/4200

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
2.5.1984

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
OBCS, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1

Byggemelder
Ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende
Siv.ing. Einar Otnæss, Postboks 772-Sentrum, 0106 OSLO 1

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

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

For bygningssjefen

Ole Sandnæs

Ole Sandnæs

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

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.

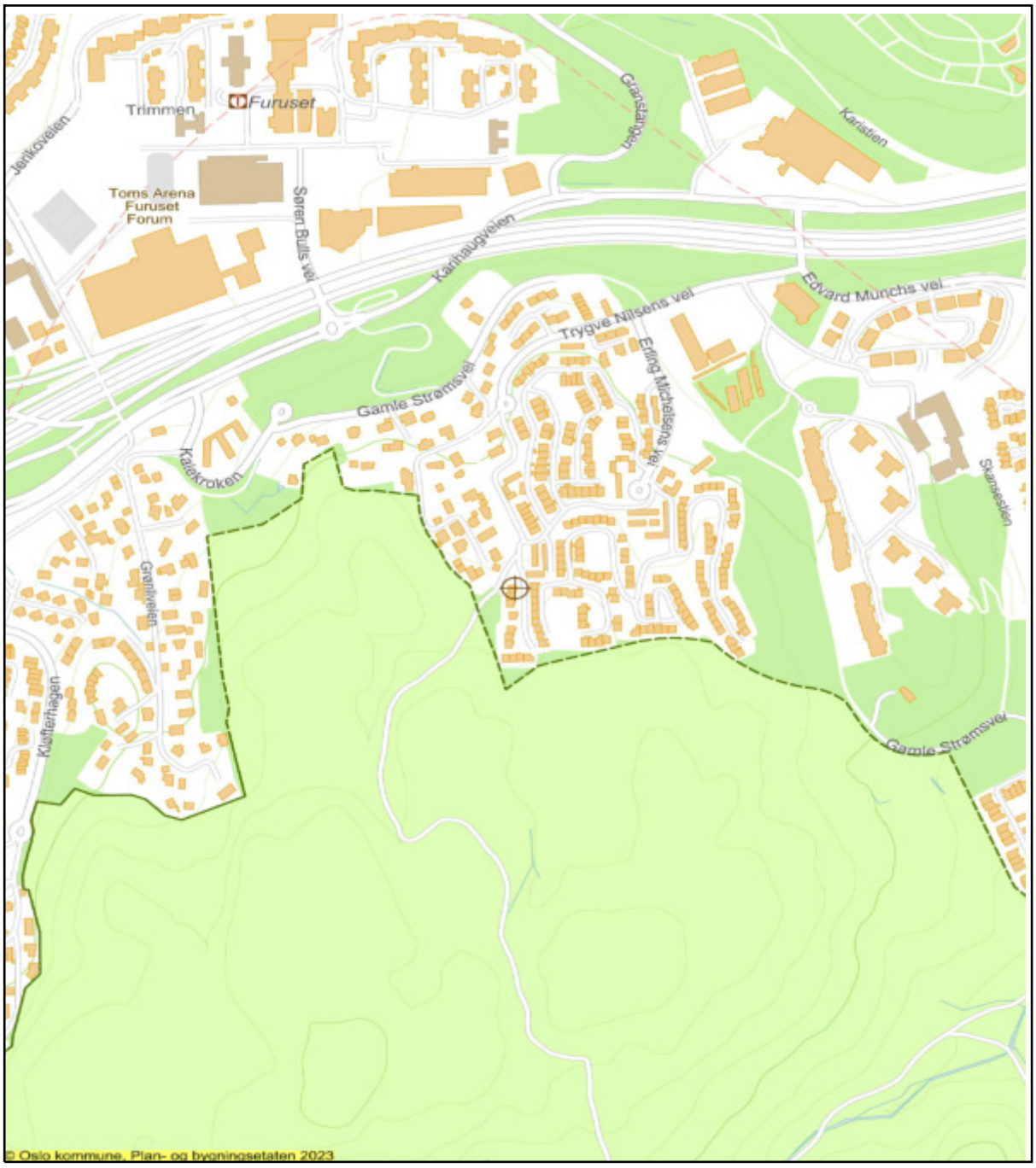
Oversiktskart

Adr.: Trygve Nilsens vei 50 B

Gnr bnr : 110 / 51

Bydel : ALNA

Skolekrets (2020/2021): BAKÅS



Dato: 11.02.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Trygve Nilsens vei 50 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.02.2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Trond Eriksen

Dato: 11.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484920
40067/ WM120_43_3002773

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.110 BNR. 51

Vi viser til bestilling av 20240208 for TRYGVE NILSENS VEI 50B.

GNR. 110 BNR. 51

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.10.1980.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

51987 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

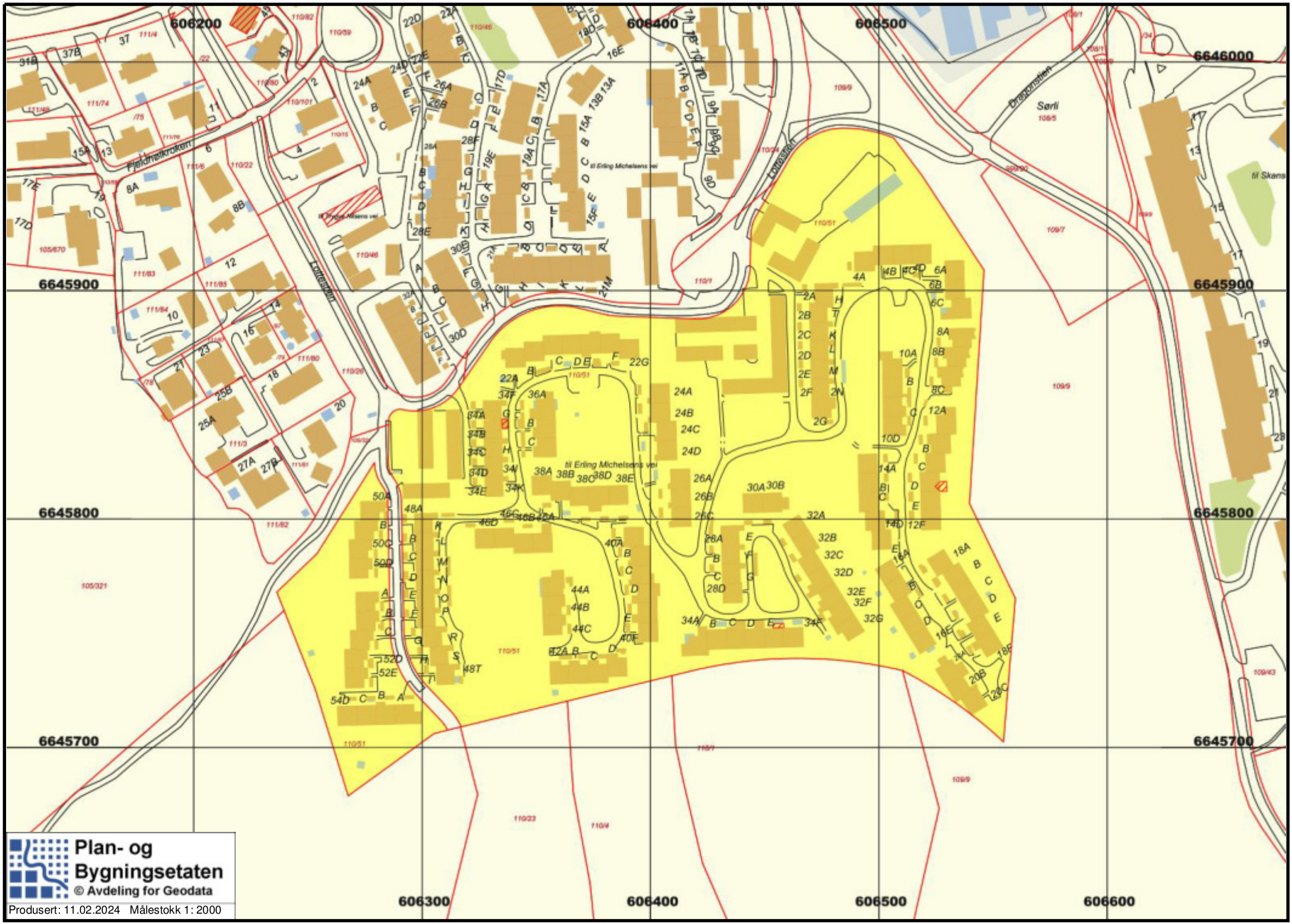
Målestokk= 1: 2000.

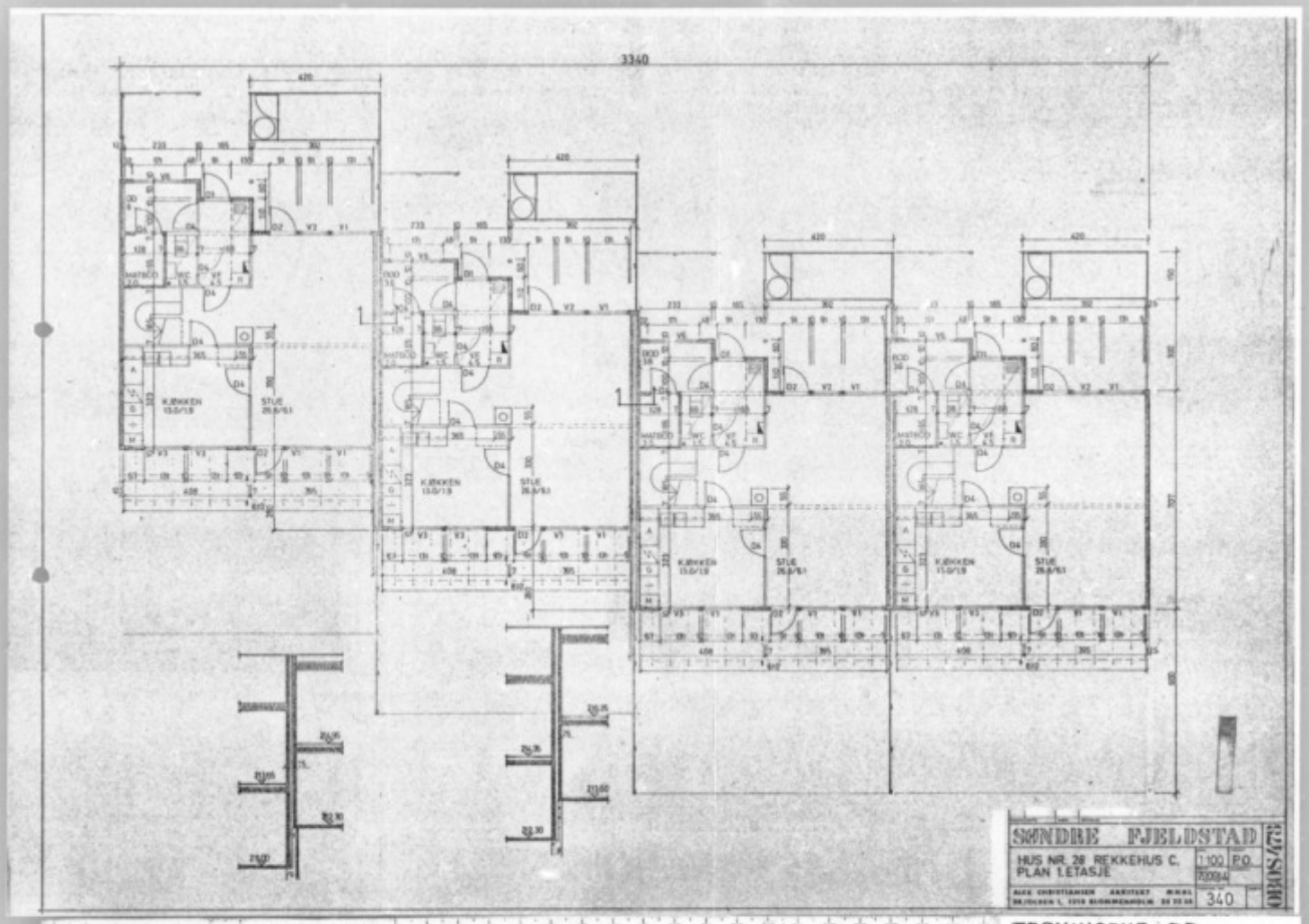
Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

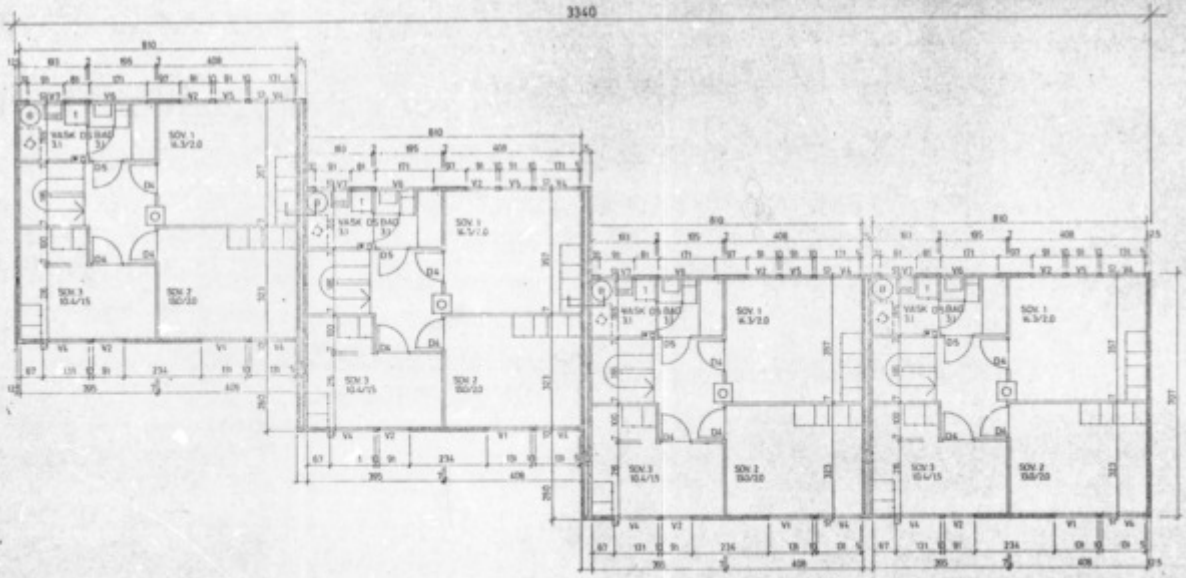
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


606200
606400
606500
6646000
6645900
6645800
6645700
606300
606400
606500
606600
Fjeldheimkroken
Lottestien
til Erling Michelsens vei
Drøbakveien
Sørli
til Skans
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.02.2024 Målestokk 1: 2000



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



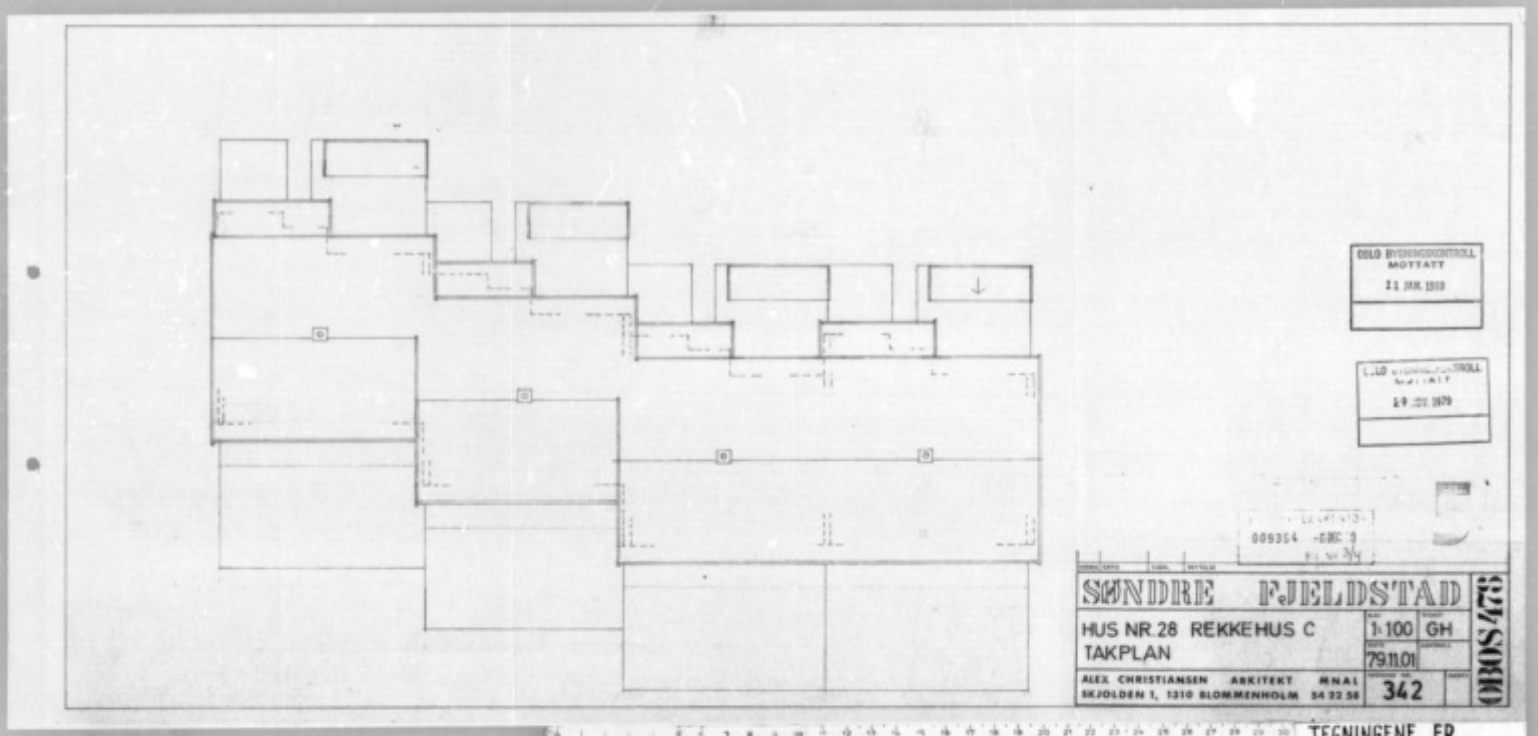
2

SØNDRE FJELDSTAD

HUS NR. 28 REKKEHUS C. 1:100 P.O.
PLAN 2. ETASJE 78.09

341

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 JAN. 1980

OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 JAN. 1980

009354 -DEC 3

SØNDRE FJELDSTAD

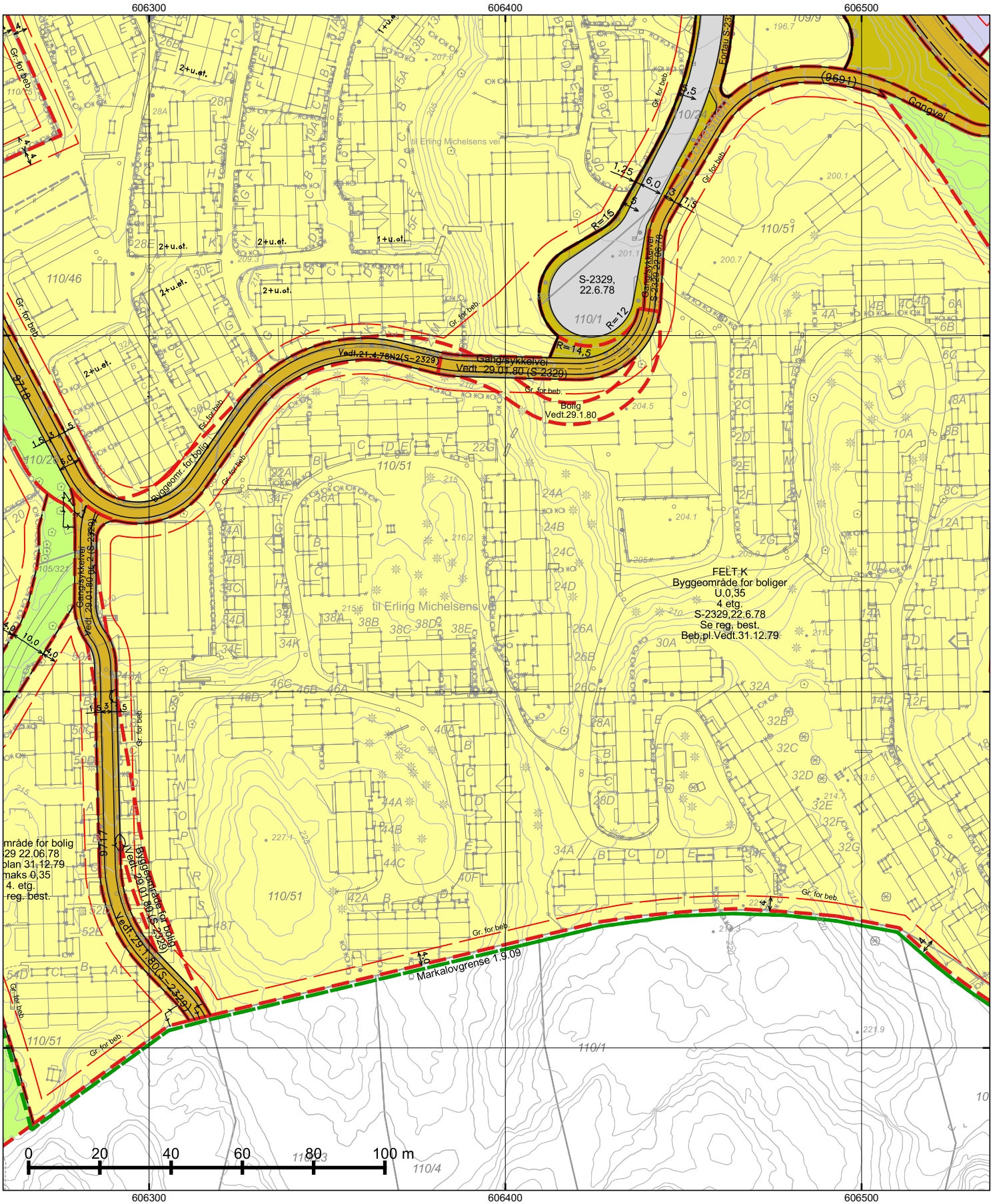
HUS NR.28 REKKEHUS C
TAKPLAN

M. 1:100 GH
DATO 79.11.01
TEGNING NR. 342

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKT MNAL
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

OBS 675

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 126827/ 86484920
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002773
Adresse: TRYGVE NILSENS VEI 50B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 110/51

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126827/86484920
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002773

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Trygve Nilsens vei 50B

Nabolaget Ellingsrud vest - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Furuset skole (1-7 kl.) 309 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 189 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 452 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 227 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 382 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	13 min 6.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 8.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Erling Michelsens vei	4 min
Frydenlund borettslag, Oslo	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Erling Michelsens vei Linje 64B	3 min 0.3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	13 min 1 km
Haugenstua stasjon Linje L1	9 min 2.9 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	19 min 11.7 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Frydenlund barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km
Furustien barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1.1 km
Kløfterhagen barnehage (2-5 år) 11 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ellingsrud	7 min
Kiwi Ellingsrud	15 min

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	14 min
Vitusapotek Furuset	14 min
Vinmonopolet Metro Senter	11 min

SPORT

Bakås skole	8 min
Frydenlund	11 min
Mudo Furuset	12 min
Fresh Fitness Jerikoveien	14 min

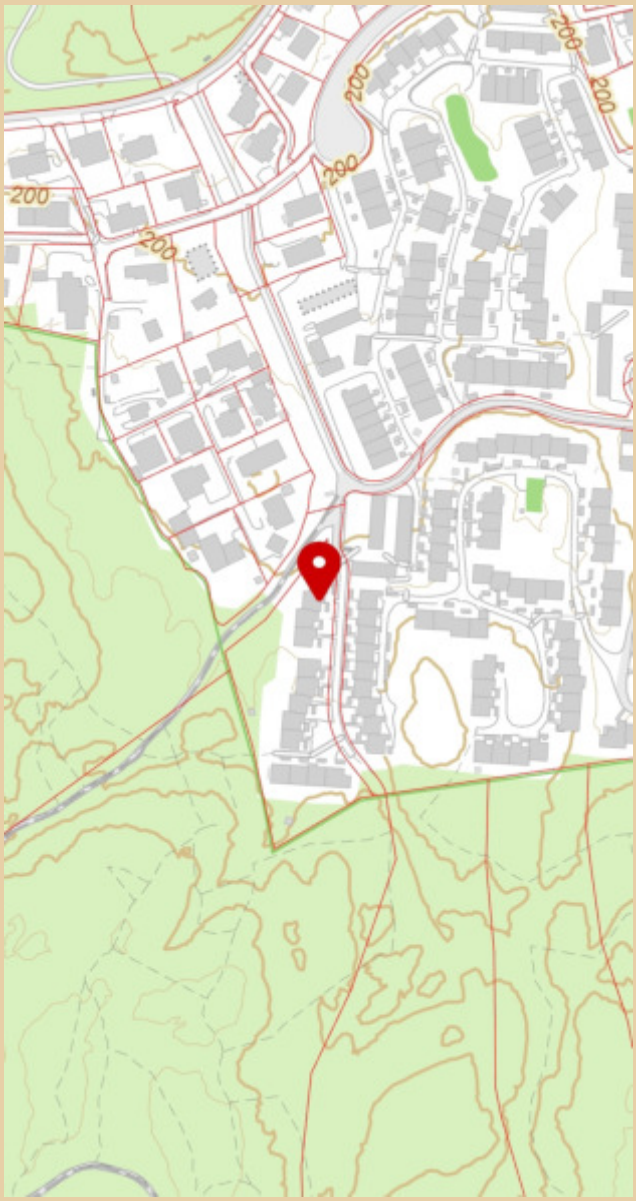
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Dyve & Partnere AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Trygve Nilsens vei 50B
Andelsnr. 153 Orgnr. 847853352 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0029

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Eriksen

Telefon / Mobil: / 92 80 00 75

E-post: Trond.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater