PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

NITTEDALGATA 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nittedalgata 7, 0654 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 90
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1525 **Referansenummer:** SU7001

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Andelsleilighet beliggende i 2.etg i mindre boligbygg med svalgangsløsning. Leiligheten har jevnlig vedlikeholdte overflater, bad fra 2007 og kjøkken fra 2018. Rør i rør vannledninger til badet, avløp fra byggetidspunktet. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bolibygg med bærekonstruksjoner i betong, utvendig teglforblendet og med tekkede tak. Fundamentert på faste masser.

Malte trevinduer med tolags glass, innadslående. Stort fastfelt i stue med et mindre åpningsbart vindu. Store faste sprosser.
Trevinduer med tolags glass, innadslående med sikkerhetsglass i det ytre glasset, disse vender mot svalgang og er brannvinduer.

Malt inngangsdør til leiligheten med sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør enkel utadslående i tre med tolags glass.

Balkong i betong, overdekket av balkong i etasjen over. Areal 4 m2 og er vendt mot øst. Rekkverk i tre med plater, høyde er 0,94 m. Tremmegulv av tre, plater på fasader mot stue. Åpninger mot sidevegg er 7 cm og ned til dekke er det 6 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavs parkett og fliser.
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2, 40 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 17 mm og det er målt 5 mm i entrè.

Leiligheten ligger i 2 etasjer over kjeller i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

Furu fyllingsdører hvor enkelte er malte. Skyvedører til soverommene.

VÅTROM Gå til side

Badet er oppusset av tidligere eier i 2007 i følge tidligere salgsoppgaver.
Alle vegger er flislagte med hvite fliser fra gulv til tak. Malt himling av betong.
Støpt gulv med varmekabel og 20x20 fliser, og det er målt ca 22 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.
Det er sluk under kanten av badekaret, sluket fra badekaret renner rett i sluket med eget avløp. Det er benyttet smøremembran og plastsluk.
Vannrør til servant og avløpsrør kommer opp av gulvet under servantinnredningen.
Badet har servant med ettgreps kran, skuffer under. Speilskap over vask med innebygget lys på sidene. Badekar med frontpanel og svingbar glassvegg på badekarskanten. Opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte på vegg knyttet til sentralt mekanisk avtrekk.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte hvite fronter, heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn, vinskap og frittstående kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk ved kjøleskap og under benk på øya, fliser mellom benk og overskap.

Waterguard og komfyrvakt er montert.

Induksjonsplatetopp er installert for 2 år siden.

Ingen forsert ventilasjon over koketopp, men det er mekanisk avtrekk på vegg i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør vannledninger for badet, stoppekraner er i skapet. Skapet er plassert på kjøkkenet.
Stoppekraner for å skru av varmt- og kaldtvann for kjøkkenet er ikke lokalisert.
Det er vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget. Avtrekksventiler i våtrom og på kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varmtvann.
Sikringsskapet er plassert på vegg i kjøkkenet. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

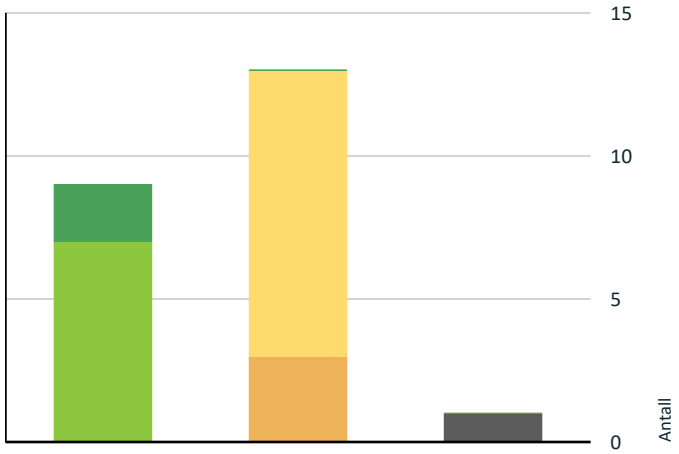
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

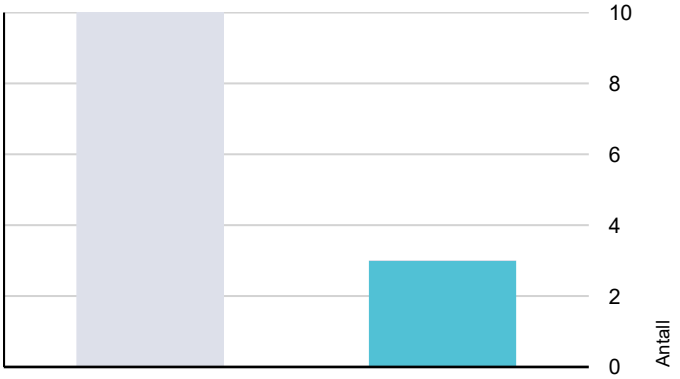
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Maling flasser av på dør til badet, skyvedør til soverommet har ødelagt ring i låskassen til å dra igjen døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkengulvet har noen større sprekker mellom parkettbordene og fuger i flispartiet er løse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens byggeforskrift sier at rekkverket skal ha minimum 100 cm høyde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Normal bruksslitasje med en del merker i gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er sluk i kanten under badekaret, det er ikke 1:50 fall ut 80 cm fra sluket, innunder badekaret får man ikke målt fallet.
Det er ikke mulig å se hvor høyt mambran er trukket opp under terskelen, terskel er 70 mm høy.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Byttet ut gassbluss med induskjonstopp

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med tolags glass, innadslående. Stort fastfelt i stue med et mindre åpningsbart vindu. Store faste sprosser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene fungerer godt, men vil ha dårligere isolasjonsegenskaper enn dagens nye vinduer.
Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer



Vinduer

TG 2 Vinduer - 2

Trevinduer med tolags glass, innadslående med sikkerhetsglass i det ytre glasset, disse vender mot svalgang og er brannvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

TG 2 Dører

Malt inngangsdør til leiligheten med sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Døren fungerer godt, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper en dagens dører. Tg2 er gitt på grunn av alder

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 2 Balkongdør

Balkongdør enkel utadslående i tre med tolags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren fungerer godt, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper en dagens dører. Tg2 er gitt på grunn av alder

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong, overdekket av balkong i etasjen over. Areal 4 m2 og er vendt mot øst. Rekkverk i tre med plater, høyde er 0,94 m. Tremmegulv av tre, plater på fasader mot stue. Åpninger mot sidevegg er 7 cm og ned til dekke er det 6 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens byggeforskrift sier at rekkverket skal ha minimum 100 cm høyde.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket er bygget etter den tids byggeforskrifter.
Forskriftskrav til åpninger med utenpåliggende rekkverk er 5 cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



balkong



balkong



balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med enstavs parkett og fliser.
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2, 40 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Normal bruksslitasje med en del merker i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

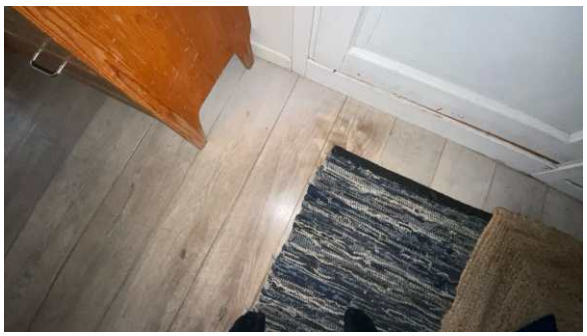
Vedlikehold av flater er naturlig å gjøre ved en eventuell oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport


overflater


overflater


overflater


overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 17 mm og det er målt 5 mm i entrè.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Leiligheten ligger i 2 etasjer over kjeller i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør undersøkes med styret om hva som er tilfellet med hensyn til radonmålinger og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Furu fyllingsdører hvor enkelte er malte. Skyvedører til soverommene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Maling flasser av på dør til badet, skyvedør til soverommet har ødelagt ring i låskassen til å dra igjen døren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Vedlikehold av innerdører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



innerdør



innerdør

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset av tidligere eier i 2007 i følge tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte med hvite fliser fra gulv til tak. Malt himling av betong.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og 20x20 fliser, og det er målt ca 22 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er sluk i kanten under badekaret, det er ikke 1:50 fall ut 80 cm fra sluket, innunder badekaret får man ikke målt fallet.
Det er ikke mulig å se hvor høyt mambran er trukket opp under terskelen, terskel er 70 mm høy.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badet fungerer med dette avviket, det er fall til sluk i hele rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad gulv



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk under kanten av badekaret, sluket fra badekaret renner rett i sluket med eget avløp. Det er benyttet smøremembran og plastsluk.
Vannrør til servant og avløpsrør kommer opp av gulvet under servantinnredningen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

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.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Slukene må ettersees og renses regelmessig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran, skuffer under. Speilskap over vask med innebygget lys på sidene. Badekar med frontpanel og svingbar glassvegg på badekarskanten. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg knyttet til sentralt mekanisk avtrekk



Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet.



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter, heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn, vinskap og frittstående kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk ved kjøleskap og under benk på øya, fliser mellom benk og overskap.

Tilstandsrapport

Waterguard og komfyrvakt er montert.

Induksjonsplatetopp er installert for 2 år siden.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkengulvet har noen større sprekker mellom parkettbordene og fuger i flispartiet er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fuger i flisgulv repareres

Kostnadsestimat: Under 10 000


Kjøkken


Kjøkken


Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ingen forsert ventilasjon over koketopp, men det er mekanisk avtrekk på vegg i kjøkkenet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver


Kjøkkenvifte

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast rør i rør vannledninger for badet, stoppekraner er i skapet. Skapet er plassert på kjøkkenet og er fra 2007.
Hovedstoppekraner for å skru av varmt- og kaldtvann for kjøkkenet er plassert i kjeller godt merket..
Det er vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier


Vannledninger


Vannledninger


Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget. Avtrekksventiler i våtrom og på kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport



Ventilasjon



Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varmtvann.

TG 1 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.

Sikringsskapet er plassert på vegg i kjøkkenet. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra Kampen elektro foreligger fra 2023 for midre elektriske arbeider.
   For tidligere utførte elektroarbeider så forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

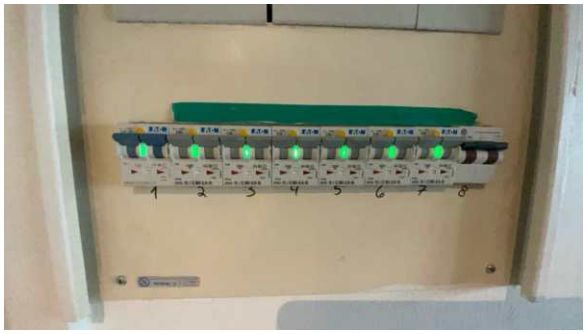
Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.
Det mangler et taklokk på koblingspunkt i soverommet.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TG 0 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.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

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?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

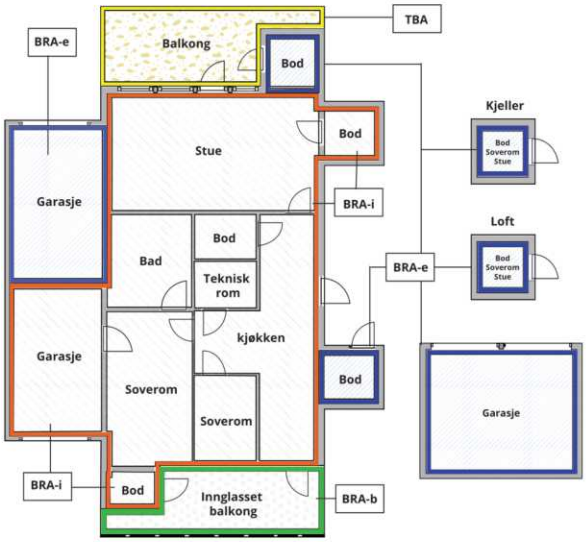
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	62			62	4
Kjeller		3		3	
SUM	**62**	**3**			**4**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

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
Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

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)**
Boligbygg med flere boenheter	62	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Ekstern kjellerbod er 3 m2.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Kari Annette Eliassen-Viejo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	90		0	1566 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nittedalgata 7

Hjemmelshaver
Nittedalgata 1-7 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NITTEDALGATA 1-7 BORETTSLAGET	958333552		OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Eliassen-Viejo Kari Annette, Eliassen-Viejo Thierry

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
20	217 900	19 378	*31.12.2024*	180 583	*05.08.2025*

Kommentar
Felleskostnader er per idag kr 5164,08 per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende leilighet på Kampen i Oslo med nærhet til det meste. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i parker i nærheten og i marka.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2255 Vedtatt: 28.07.1977, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-195GO Vedtatt: 28.04.1947, Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 1 566 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Parkeringsplass i felles parkeringsanlegg med mulighet for elbillader.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Bebyggelsen

Felles svalgang frem til inngangsdør og felles takterrasse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	565542			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.07.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.07.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
2	07.08.2025	Egenerklæring er lagt til

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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

iVerdi AS, 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/SU7001

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251139

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari A Eliassen-Viejo	Thierry Eliassen-Viejo

Gateadresse
Nittedalgata 7

Poststed	Postnr
OSLO	0654

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 38251139

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av lysbryter i stuen / Bytte av platetopp på kjøkkenet

Arbeid utført av: Kampen Installasjon AS / Rett Elektro As

Filer

Samsvarserklæring Thierry Eliassen-Viejo 21779.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kontroll av elektriske anlegg utført den 12.01.2023

Filer

641d5ef2ec082916722a3a7f.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 38251139

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Borettslaget har meldt om rotten ved en annen inngang i samme bygg på gateplan. Engangstilfelle og borettslaget har ikke valgt å gå videre med tiltak.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251139

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251139

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Annette Eliassen Viejo	2c85d4c20a6c79614db564f1424c6748980c54e5	06.08.2025 19:07:25 UTC	Signer authenticated by One time code

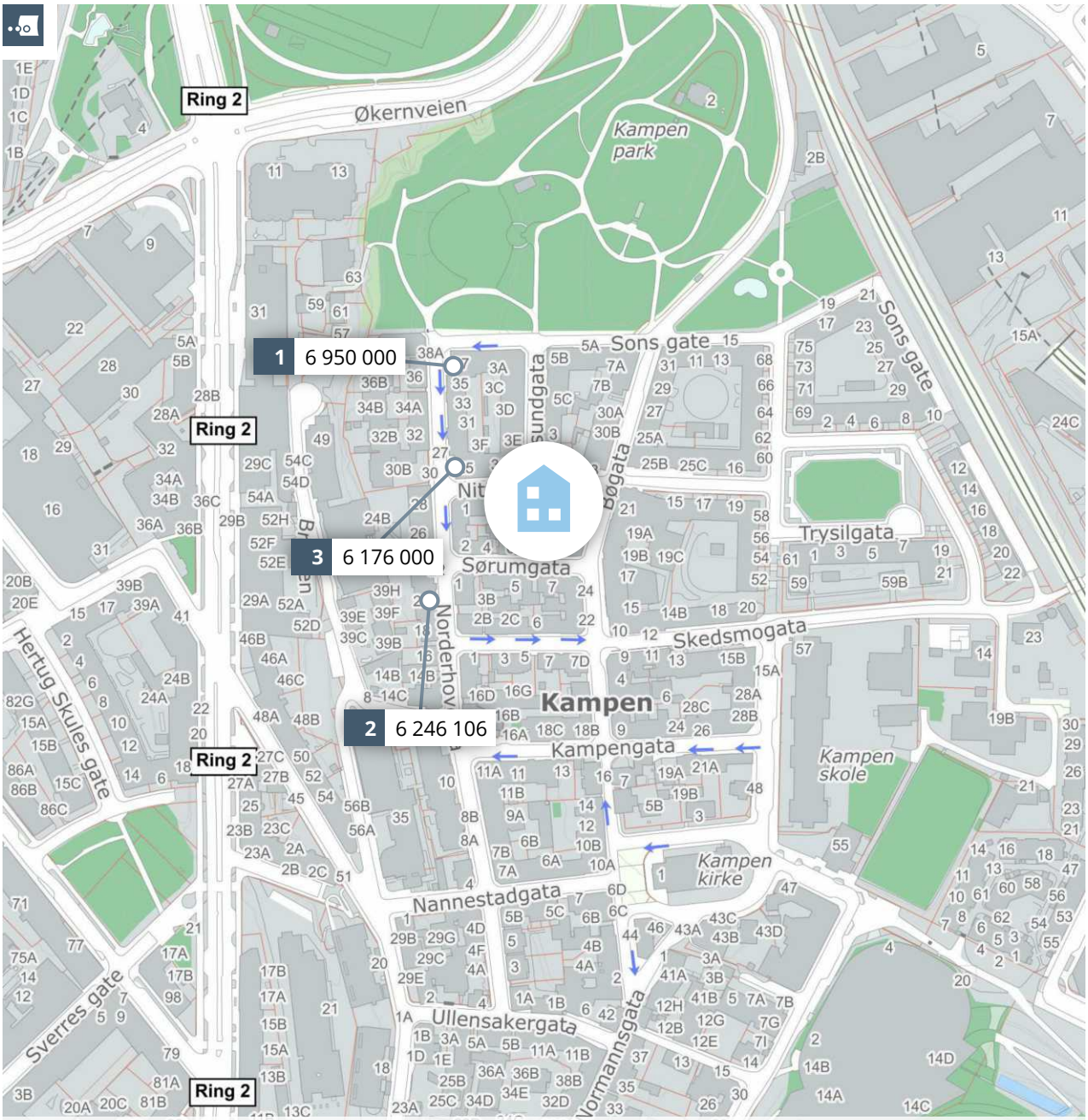
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thierry Eliassen Viejo	f1df571e0188ba9b44676cb2a7d0c72f15d18542	06.08.2025 19:09:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251139

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

NITTEDALGATA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 14.08.2025

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: Anya Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nittedalgata 7, 0654 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 231 BNR 90 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 8

Verdivurdert til

6 300 000

180 584	6 480 584	99 692
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	5 164
Formue	19 378
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Norderhovgata 37				29.04.2025	6 150 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**117 797**
	59 m²	1985	4. etg	2 sov						
2	Norderhovgata 20				15.10.2024	6 200 000	**6 200 000**	46 106	6 246 106	**113 566**
	55 m²	1989	3. etg	1 sov						
3	Norderhovgata 25				20.08.2024	6 000 000	**5 925 000**	251 000	6 176 000	**102 933**
	60 m²	1985	1. etg	2 sov						

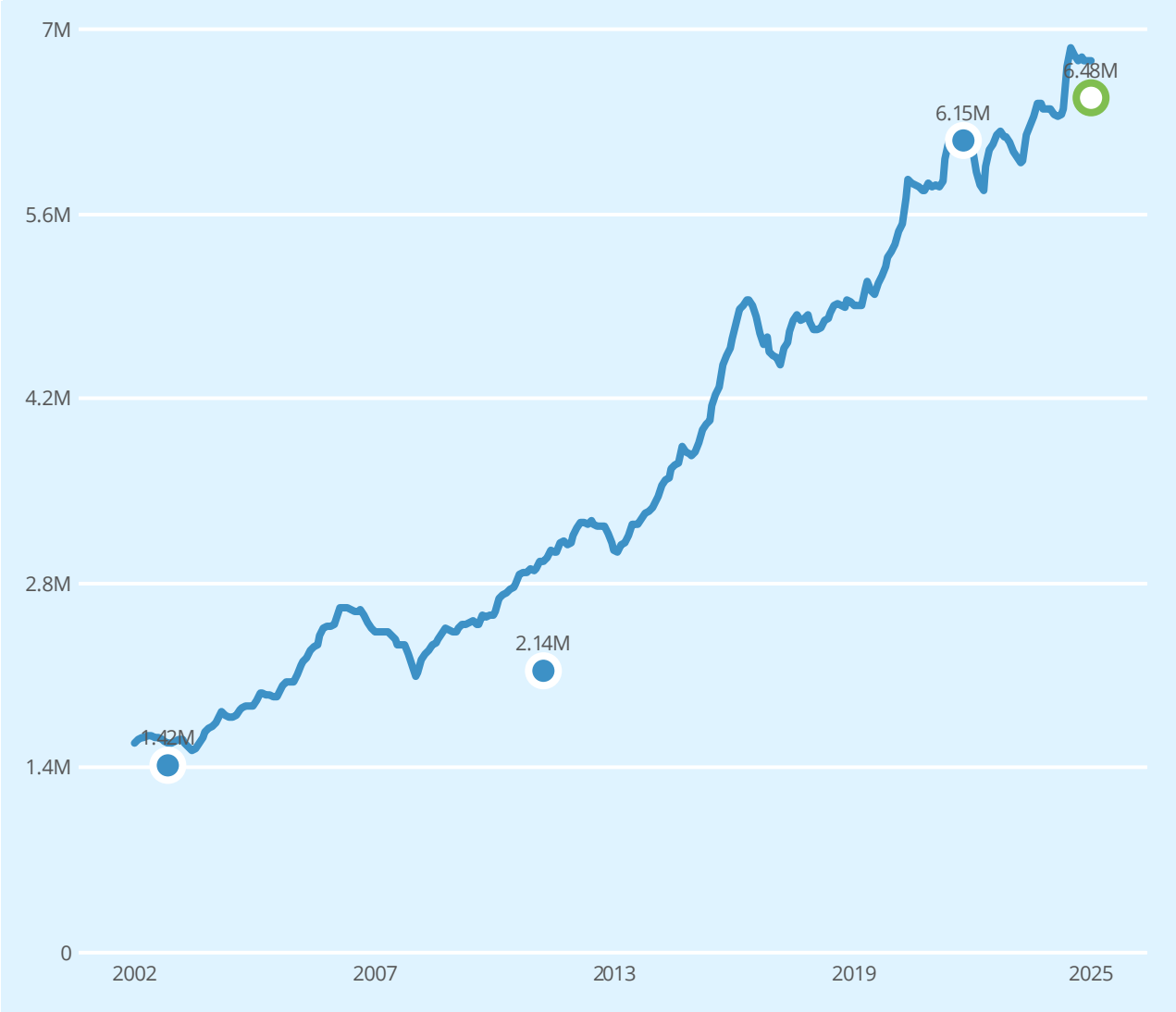
Koselig stue med plass til spisebord og sofa
Lun balkong på 3,5 m²
Nytt kjøkken fra 2018 med kjøkkenøy
To soverom med garderobe
Tidløst bad fra 2007 med opplegg for vaskemaskin
Felles svalgang
Felles takterrasse & selskapsrom med heisadkomst

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2022	27.06.2022	31.08.2022	5 200 000	5 950 000	202 492	6 152 492	2
20.01.2012	01.02.2012	27.02.2012	1 950 000	1 920 000	223 000	2 143 000	
06.09.2010	06.09.2010	06.09.2010	-	1 070 000	-	1 070 000	3
01.11.2002	01.11.2002		-	1 200 000	223 948	1 423 948	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på andre salg i nærområdet.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 8 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 329 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 8 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

6.3M
6.0M
5 831 000 Salgspris i snitt
5 546 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 6% over prisantydning

Analyse m²-priser

122 260 KAMPEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

105 585 Gamle Oslo bydel i snitt siste 6 mnd

99 692 Nittedalgata 7 Totalpris 6 480 000

Deres ref.: 8667874 Vår ref.: 0881-1-1012 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Nittedalgata 1-7
Organisasjonsnr:	958333552
Andelseier:	Eliassen-Viejo, Kari Annette
Medeier:	Eliassen-Viejo, Thierry
Leilighetsnummer:	1012
Adresse:	Nittedalgata 7, 0654 OSLO
Andelsnummer:	20
Gnr.	231
Bnr.	90

Borettsinnskudd: Kr. 217 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565542.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring av felleskostnader: styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6 % fra 01.01.2025. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke Parkering; Se vedtektene, de har en rekke bestemmelser vedrørende garasjeplassene. Felleskostander for garasjeplass samt administrasjonskostnader ved eierskifte blir belastet etter gjeldende satser. NB! Dersom garasje ikke medfølger ved salg av leilighet/ garasjen ligger som et eget objekt, må dette meldes særskilt til Avd. Medlemslag v/Forvaltningskonsulent. At det fremgår av eierskifteskjema som sendes Avd. Forkjøp holder ikke. Styret skal varsles ved ledige plasser for salg og utleie. Det ble vedtatt på generalforsamling 2018 at det skal anskaffes infrastuktur for el-billading i garasjeanlegget. Kostnaden for infrastuktur dekkes av garasjeeierne. Den enkelte garasjeeier må selv bekoste ladestasjon som spesifisert av styret. Eier av ladestajon betaler selv strømforbruket i forbindelse med lading. Se innkalling og protokoll fra generalforsamlling 2018 for ytterligere informasjon. Vedlikehold/rehabilitering; Vedtak på generalforsamling mai 2022: Årsmøtet gav sin tilslutning til at styret innhenter anbud fra flere firma som foretar tilstandsvurderinger. Estimert kostnad er inntil kr 150.000. Det beste anbudet på kostnad, helhetlig tilbud mm. vil bli valgt. På bakgrunn av tilstandsvurderingen vil styret foreslå prioritering av større rehabiliteringsoppgaver i årene framover. Forslagene gjøres kjent for andelseierne og legges fram for årsmøte i 2023, eventuelt ekstraordinær generalforsamling. Styret vedtok i mai 2024 å bestille vedlikeholdsplan fra OBOS-prosjekt. Kontakt styret for informasjon om planlagt rehabilitering/ vedlikehold. Se også siste årsberettning/ kontakt styret for mer informasjon om vedlikeholdsplan i borettslaget. Styreleder skal godkjenne nye andelseiere. Borettslaget har et IN-lån i OBOS-banken med mulighet for innbetaling ved forfall på lånet 30.12 og 30.06. Se mer infomasjon i årsberettningen eller ta kontakt med rådgiver i OBOS for mer informasjon om innbetaling. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. På generalforsamling i juni 2025 ble det vedtatt at styret skal gjennomføre et forprosjekt vedrørende fremtidig utskiftning av vinduer og balkongdører.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207513644
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	6 777 835,00
Innfrielsesdato:	28.02.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 164,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820751364; IN lån 2 - Akonto renter	896,68	
Lån nr: 9820751364; IN lån 2 - Akonto avdrag	588,40	
Kabel-tv/ Bredbånd	357,00	
Felleskostnader	3 322,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	626,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 444,-
Annen formue:	19 378,-
Gjeld:	184 586,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207513644
Restsaldo:	180 583,95
Kapitalkostnader:	1 460,85

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 180 583,95-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere 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/Sigrid Camilla Pedersen, e-post: sicampe@online.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.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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://www.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. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, 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 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).

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 har vært annonsert 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.

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, men 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 forkjøpsberettigede 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.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vedtekter

for Nittedalgata 1-7 borettslag org nr 958333552

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006, endret på ordinær generalforsamling 24.05.2012. Sist endret på ordinær generalforsamling 14.05.2013, ordinær generalforsamling 09.06.2021, ordinær generalforsamling 10.05.2022 og ordinær generalforsamling 06.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nittedalgata 1-7 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(3) Ventilasjon: Ønskes det på noe tidspunkt å bytte kjøkkenventilator er det viktig at den fungerer sammen med ventilasjonsanlegget i borettslaget. Ventilator med egen motor skal aldri benyttes.

5. Garasjeplass, salg og overlating av bruk

5-1 Salg av leilighet med garasje
De av borettslagets andelseiere som eier garasje i tilknytning til boligen, har ved salg av leiligheten rett til å selge leilighet med garasje inkludert.

Andelseier som selger leiligheten sin er ikke lenger andelseier i borettslaget, og gis dermed ikke anledning til å beholde garasjeplassen, verken til utleie eller eget bruk. Aktuell garasjeplass skal selges til interessenter blant andelseiere som ikke eier garasjeplass, til borettslaget v/styret eller ny kjøper av leiligheten.

5-2 Salg av garasjeplass internt i borettslaget
1)Andelseiere som ønsker å selge garasjeplass, skal kun selge til andre av borettslagets andelseiere. Garasjeplasser til salgs skal meldes til styret, og garasje som er til salgs skal kunngjøres i borettslaget. Ved flere interessenter til kjøp av samme garasjeplass, vises det til regler om forkjøpsrett i vedtektenes pkt. 3.
Kjøper av garasjeplass skal godkjennes av styret.
(2) Dersom ingen andelseiere etter kunngjøring ønsker kjøp av garasjeplass, kan styret avgjøre om garasjeplassen skal kjøpes av borettslaget for videre salg eller utleie.

(3) Dersom verken andelseiere eller styret melder sin interesse for kjøp av plass, kan garasjeplassen selges til andre interessenter i nabolaget.

BESKYTTET

5-3 Salg av eksternt eid plass
(1)Ved salg av garasjeplass som eies av eksterne, skal ønske om salg meldes styret i borettslaget. Styret skal så kunngjøre at det er salg av garasje i borettslaget.

Salg av eksternt eide plasser skal i utgangspunktet kun selges til andelseiere i borettslaget. Prinspippene i tilknytning til forkjøpsrett for borettslagets andelseiere er gjeldende. Det vises for øvrig til pkt 3 i vedtektene som dreier seg om forkjøpsrett..
Kjøper av garasjeplass skal godkjennes av styret i borettslaget

2)Dersom ingen andelseiere etter kunngjøring ønsker kjøp av ekstern garasjeplass, kan styret avgjøre om garasjeplassen skal kjøpes av borettslaget for videre salg eller utleie.

(3) Dersom verken andelseiere eller borettslaget har meldt sin interesse overfor selger når det gjelder eksternt eid plass, kan plassen selges til andre etter 14 dager.

Selger eller mekler/advokat informerer styret skriftlig om salg av garasjeplass, og styret skal informere andelseierne i borettslaget.

Har ingen i borettslaget benyttet forkjøpsretten innen 14 dager, kan selger legge plassen ut for salg til andre.

5-4 Begrensninger antall garasjeplasser
1) Andelseiere i borettslaget kan eie inntil to garasjeplasser

2) Ingen eksterne eiere av garasjeplass skal kunne eie flere enn en garasjeplass.
Dette for å forhindre at eksterne eier flere plasser samtidig som flere andelseiere i borettslaget ønsker å eie garasjeplass uten at de er gitt noen mulighet til det.

5-5 Utleie av garasjeplass
Ved ønske om utleie av garasjeplass, skal styret i borettslaget informeres i forkant.
Dette gjelder både internt eide og eksternt eide garasjeplasser.
Garasjeplass til leie skal kunngjøres av styret, slik at borettslagets andelseiere har mulighet til å melde seg før eksterne interessenter. Styret skal ha informasjon om utleie av garasje, og det er eier av garasjen sitt ansvar at dette blir gjort.

5-6 Garasjeleie
1)Garasjeleien som eier betaler til borettslaget skal dekke utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Garasjeleien skal ikke dekke utgifter til vedlikehold av borettslagets øvrige bygningsmasse.

2)I forbindelse med eventuelle økte utgifter til drift og/eller vedlikehold av garasjeanlegget, der utgiftene til garasjeanlegget er høyere enn inntektene har borettslaget mulighet til å øke garasjeleien. Styret vurderer situasjonen til enhver tid, slik at drift og vedlikehold av garasjeanlegget ikke går på bekostning av drift og vedlikehold i borettslaget for øvrig.

Både interne og eksterne eiere skal gis informasjon om en eventuell leieøkning i forkant, og det skal gis begrunnelse for leieøkningen. Ved behov skal det avholdes møte med eksterne eiere for informasjon og ønske om dialog.

3)I helt spesielle tilfelle kan ulikt leienivå vurderes. Andelseiere betaler sin del av felleskostnadene via månedlige fellesutgifter til borettslaget. I tillegg betaler andelseiere med garasjeplass en leie av garasjen til borettslaget.

BESKYTTET

Eksterne eiere av garasjeplass betaler kun garasjeleie, og dersom leien ikke er dimensjonert for å dekke inn andel av felleskostnader til for eksempel vaktmester, elektrisitet, forvaltningsoppgaver osv kan borettslaget innføre ulikt leienivå. Prinsippene som ligger til grunn i vedtektenes pkt 5 -6. 1 vil gjelde også her.

5-7 Ladeboks
Garasjen har infrastruktur som gir mulighet for ladeboks for ladbar elbil og hybridbil. Garasjeplasseiere som ønsker å montere ladeboks på sin garasjeplass, må avklare dette med styret. Montering og type boks må være tråd med driftsavtalen borettslaget har.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

BESKYTTET

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

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

6-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

BESKYTTET

8-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

8-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 høyst 4 varamedlemmer.

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

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

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

BESKYTTET

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

BESKYTTET

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt 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
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
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
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

BESKYTTET

10-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

Sist endret på ordinær generalforsamling fra 02.06.2024 til 06.06.2024.

FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

Et borettslag er en sammenslutning av høyst ulike individer. Ulikheter er spennende, men nærheten til naboer krever også at vi, i større grad enn i avsidesliggende enebolig, tar hensyn til hverandre. Derfor har vi satt opp noen punkter som skal danne en felles plattform for vårt "samliv" i Borettslaget Nittedalgata 1-7.

Hensikten med husordensreglene er å skape et godt naboskap ved å legge forholdene til rette slik at beboere i alle aldersgrupper kan trives og føle seg trygge her. Trivsel og godt naboskap fordrer at vi tar hensyn til hverandre - at vi bruker våre leiligheter og fellesarealer på en slik måte at vi ikke sjenerer andre. Alle har ansvar for at fellesarealene holdes fri for søppel og framstår som innbydende for beboere og besøkende.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten, og dersom reglene ikke overholdes, kan dette føre til oppsigelse av leieforholdet. Ved tvil om tolkningen av enkeltregler vil det sittende styrets tolkning bli lagt til grunn.

Forslag til endringer av husordensreglene må styrebehandles for så å vedtas av generalforsamlingen.

1. Ro i leiligheten

Det skal være ro fra kl. 2300 til 0700 på hverdager, og frem til kl. 0900 på lørdager, søndager og helligdager.

Spesielt støyende virksomhet (som hamring, drilling, sang- og musikkundervisning, spilling av høy musikk mm.) skal ikke forekomme etter kl. 20.00. På søn- og helligdager henstilles det om at slik aktivitet ikke igangsettes før etter kl. 1100.

Det gjøres oppmerksom på at spilling av musikk med bass, lett brer seg som sjenerende støy for naboer fordi vi bor i en murbygning.

Dersom du planlegger aktivitet som du vet vil medføre forstyrrende støy, skal naboene informeres om dette på forhånd.

2. Bruk av balkong

Balkongen er leilighetens ansikt utad og bør derfor stelles og holdes i orden på en slik måte at naboene ikke sjeneres.

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra balkong eller vinduer.

Det er ikke tillatt med brennende fakkelbokser på balkonger og svalganger. Utegrilling bør begrenses til takterrassen og bakgården.

Det er tillatt å grille på balkonger eller forhager med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares forsvarlig på balkong o.l

3. Bruk av takterrassen

Takterrassen er fritt tilgjengelig for alle beboere. Hver enkelt må rydde etter seg selv slik at arealet er tiltalende for andre som vil bruke det.

Takterrassen er ikke egnet som lekeplass, og barn bør oppholde seg her under oppsyn av foreldre/foresatte. Dyr skal ikke tas med på takterrassen. Forøvrig gjelder de samme regler for ro og hensyntaken her som ellers i borettslaget**,** og støy bør begrenses til et minimum.

Borettslagets felles grill kan benyttes av alle beboere etter regler fastsatt av styret.
Av hensyn til brannfare er det ikke tillatt å bruke engangsgrill på takterrassen.

Ved utleie av Peisestua til spesielle arrangementer av mer høytidelig art som for eksempel dåp, konfirmasjon eller bryllup henstilles det til andre beboere om ikke å benytte takterrassen samtidig som slike arrangement finner sted.

4. Bruk av peisestuen

Alle beboere kan leie peisestuen etter avtale med styrets kontaktperson. Man reserverer peisestuen ved å skrive navnet sitt på kalenderen på døren inn til peisestue/takterasse. Leiesummen fastsettes av styret og skal dekke utgifter til drift av peisestuen. Den som leier peisestuen står ansvarlig for rydding og vasking etter bruk. Dette inkluderer vasking av gang og tilsluttede toalett.

Hvis leiearealet ikke er skikkelig rengjort, vil kostnader ved bruk av renholdsbyrå bli påført leietaker. Leietaker er videre erstatningsansvarlig for bestikk og annet som ødelegges i leietiden. Ved eventuelle skader på innbo, løsøre etc. henstilles det til at styrets kontaktperson eller andre i styret får informasjon om hendelsen fra den aktuelle leietaker. Det skal generelt gjelde de samme regler for ro og hensyntagen som ellers i borettslaget; støy bør begrenses til et minimum.

Selskapelige aktiviteter i peisestua skal avsluttes senest kl. 23.

Man kan man bruke tiden frem til kl. 24 til å rydde og vaske lokalet. Dette skal foregå stille med hensyn til nærliggende leiligheter. Etter kl. 24 skal det være tomt i lokalet.

For utleie til arrangementer av mer høytidelig art som for eksempel dåp eller konf irmasjon, noteres dette på kalenderen ved siden av navn på leietaker.

Ved brudd på reglement for bruk av peisestuen kan man miste retten til å reservere peisestuen i opp til 6 mnd. Hver sak behandles individuelt av styret.

Rutiner for bruk av partytelt
Partyteltet skal kun benyttes i forbindelse med utleie av Peisestua. Ved andre ønsker skal styret kontaktes. Den som er ansvarlig for arrangementet er også ansvarlig for bruk av partytelt. Teltet skal være rent og tørt og lagt sammen pent i esken etter bruk.

Dersom det oppstår skader på teltet skal styret varsles. Dersom teltet har fått skader utover vanlig slitasje eller andre hendelige uhell, er den som leier Peisestua/partyteltet ansvar for å erstatte det.

Husk å sikre teltet hvis utrygt for vind, slik at det holder seg på takterassen og ikke havner i nabolaget!

5. Bruk av bakgården

Bakgården er fritt tilgjengelig for alle beboere. Hver enkelt må rydde opp etter seg, slik at arealet er tiltalende for andre som vil bruke det. Dette gjelder både for beboere som ønsker å oppholde seg i bakgården, og for beboere som har sin inngang fra bakgården.

For øvrig gjelder de samme regler for ro og hensyntaken her som ellers i borettslaget. Støy fra bakgården høres godt fra mange leiligheter i borettslaget, og støy bør derfor begrenses til et minimum.

Ved rehabilitering, reparasjoner o.l. skal arbeidet ikke beslaglegge fellesarealer ute eller inne.

6. Garasjeanlegget

Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjen. Det er ikke tillatt å vaske bilen inne i garasjen. Mindre reparasjon, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass.

Ved inn - og utkjøring, plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjen. Alle som ved uhell utløser alarmen, skal straks melde fra til vaktselskapet.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen.

Det vises også til de særskilte ordensreglene for garasjeanlegget.

7. Dyrehold

Hunde- og kattehold er tillatt. Beboere med dyr har ansvar for at styret til enhver tid er orientert om dyreholdet. Antall dyr pr. leilighet bør begrenses oppad til to.

Det er båndtvang for hunder i borettslaget som ellers, og ekskrementer i og rundt borettslaget må fjernes umiddelbart.

Det er eierens ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for andre beboere, det være seg i form av lukt, støy eller annet. Eventuelle skader dyrene måtte påføre borettslagets eiendom skal i sin helhet dekkes av andelseier. Beboere som har dyr på besøk har samme ansvar.

8. Fasadeendringer

Bygningsmessige forandringer på fasade skal godkjennes av styret før slikt arbeid igangsettes.

Ved ønske om oppsett av antenne på borettslagets eiendom må det sendes en begrunnet søknad til styret. I søknaden må det opplyses om hvor antennen ønskes plassert. Antennen må plasseres slik at den er minst mulig synlig (fasadeendring) og slik at den ikke er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette opp antenne på taket eller på annet fellesareal.

9. Avfallshåndtering

Søppelrommene skal holdes ryddige, og søppelet skal være forsvarlig pakket inn slik at unødvendig lukt unngås. Kildesortering skal praktiseres. Papp og papir skal kastes i papirbeholderne og pakkes slik at plassen utnyttes fullt ut. Øvrige beholdere skal kun inneholde vanlig husholdningsavfall (restavfall).

Farlig avfall (bl.a. maling, lakk, løsemidler, lim, oljerester, lysstoffrør, sparepærer, oppladbare batterier, plantevernmidler, sterke rengjøringsmidler) må ikke kastes sammen med restavfallet, men leveres til en av kommunens mottaksplasser.

Det henstilles om å kaste glass og metallemballasje i de beholderne for dette formålet som finnes i nabolaget.

10. Skade på borettslagets eiendom

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Dersom skade på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en eller flere personer, vil vedkommende bli holdt ansvarlig for å rette opp skaden.

11. Fremleie av leiligheten

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret før en avtale om fremleie inngås. Rett til fremleie innvilges vanligvis for ett år om gangen, begrenset oppad til to år, med mindre særskilte årsaker til forlengelse foreligger.

Andelseier er til enhver tid ansvarlig for leiligheten - også ved fremleie.

12. Motoriserte kjøretøyer

Bruk eller hensetting av enhver form for motoriserte kjøretøyer er ikke tillatt på svalganger eller gårdsrom.

13. Henvendelser til styret

Alle forhold som ønskes styrebehandlet må foreligge i form av en skriftlig henvendelse. Dette gjelder også ønsker om eventuelle endringer av husordensreglene. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

14. Henvendelser fra styret

Rundskriv fra styret skal etterfølges i samme grad som husordensreglene når de ikke er i strid med disse eller med vedtak fattet på generalforsamlingen i borettslaget.

Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, forventes det at alle som har anledning til å delta, bidrar i den grad de kan.

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

1. Garasjeplassen skal kun benyttes til bil, varetilhenger, takgrind, dekk eller sykkel. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Bilen skal stå på anvist nummerert plass, slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eiers navn, telefonnr, adresse og leilighetsnummer.

For å sikre enkel inn- og utkjøring og tilstrekkelig svingradius i garasjen for alle som parkerer, foretas det merking av plassene slik at hver bruker ser hvor stort areal som tilhører hver enkelt. Hver plass er beregnet til 5 meter målt fra veggen og inn mot midten av anlegget. 2 plasser må unntas pga. tilgang til stoppekraner.

2. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

3. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

4. Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr, gjeldende brannforskrifter.

Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiing skal foretas. Oppslag om feiing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

5. Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge biler som er ulovlig parkert, borttauet, eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

6. Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger som medfører ulemper for de øvrige garasjeeierne eller påfører eiendommen økte avgifter eller kostnader.

7. Fremleie av garasjeplass skal primært skje til andre beboere i borettslaget. Dette har sammenheng med at flere beboere ønsker å leie garasjeplass.
Egen nøkkel må rekvireres ved utleie til andre beboere i borettslaget eller eventuelt til andre. Det er eiers ansvar å skaffe portåpner, nøkler etc fra garasjelaget eller eventuelt andre som styret gir dette ansvaret. Eier er fortsatt ansvarlig for plassen i henhold til kontrakten.

8. Maksimal hastighet i garasjen er 10 km/t. Fullt kjørelys må brukes.

Bruk av horn og rusing av motoren er strengt forbudt. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjen. Det er ikke tillatt å vaske

bilen inne i garasjen. Mindre reparasjoner, uten oljesøl kan foretas på egen parkeringsplass.

Ved inn- og utkjøring, plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjen

Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

9. Ved vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget, kan borettslaget heve herværende bruks- rettsavtale. Borettslaget kan ved heving av avtalen gi bruksrettshaveren pålegg om å overdra bruksretten til en annen. Dersom dette pålegget ikke etterkommes innen frist fastsatt av borettslaget, vil borettslaget selv kunne forestå overdragelse av bruksretten til den pris borettslaget måtte oppnå i markedet.

For bruksrettshavere som er andelseiere i borettslaget, kan brudd på ordensreglene eller mislighold av bruksrettsavtalen sees på som mislighold av leie- kontrakten for leiligheten og kan føre til oppsigelse av husleiekontrakten.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.05.2011.
Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2018.
Endret på ordinær generalforsamling 02.06 – 06.06.2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 881

BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/881

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utredning av vindus og bakongdørutskifting
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av representanter til garasjelaget

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sigrid Camilla er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Tove Ellingsen og James V. Young har sagt seg villige.

Forslag til vedtak
Tove Ellingsen og James V. Young er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0881 Nittedalgata 1-7 Borettslag - revisjonsberettning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

Sak 6

Utredning av vindus og bakongdørutskifting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdører i borettslaget er fra byggeåret 1989 og befinner seg i siste del av forventet bruksperiode. I vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS Prosjekt var det kun planlagt vedlikehold i kommende periode, men Styret ønsker likevel å vurdere utskifting av vinduer og balkongdører nærmere (bl.a. basert på tilbakemelding fra beboere). Styret ønsker å undersøke behovet, samt få oversikt over totalpris per enhet og mulige støtteordninger fra Enova og kommunen. OBOS Prosjekt har tilbudt å bistå med prosjektledelse fra forberedende arbeider til ferdigstillelse, inkludert innhenting av tilbud og gjennomføring av prosjektet. Vi vil også vurdere andre tilbydere.

Styret søker fullmakt fra årsmøtet til å fortsette med et forprosjekt som inkluderer:

- Kartlegging av nøyaktig behov og omfang.
- Innhenting av bindende pristilbud fra entreprenører gjennom OBOS Prosjekt AS og andre
- Utarbeidelse av en plan for eventuell gjennomføring av utskiftingen.
- Vurdering av finansiering og støtteordninger.

Begrunnelse:
Selv om det ikke er umiddelbar teknisk nødvendighet for utskifting av vinduer og balkongdører, har flere beboere uttrykt ønske om å få utført dette for å bedre bokomfort, redusere energibruk og forebygge fremtidige vedlikeholdskostnader. En grundig kartlegging og konkret pristilbud vil gi borettslaget nødvendig grunnlag for å ta en godt informert beslutning ved et eventuelt ekstraordinært årsmøte senere.

Forslag til vedtak
Styret gis mandat av årsmøtet til å gjennomføre et forprosjekt vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører. Forprosjektet skal resultere i en detaljert plan med bindende pristilbud, tidsplan og finansieringsmodell som styret kan legge frem på et ekstraordinært årsmøte for endelig beslutning.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Det følgende er valgkomiteens innstilling.

I tillegg er 2 styremedlemmer ikke på valg: Øystein Mathisen og Marcus Gulli Bergquist.

Roller og kandidater

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

- Sigrid Camilla Pedersen

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

- Einar Lødemehl
- Espen Bråten Kristoffersen

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

- Espen Rutlin Harildstad
- Heidi Tønnesen
- Jon Asphjell

Sak 8

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

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

- Karen Ingrid Greve
- Susanne Hedemann Hiorth

Sak 9

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:

- Sigrid Camilla Pedersen

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

- Den styret velger som nestleder

Sak 10

Valg av representanter til garasjelaget

Det skal velges to representanter for garasjelaget for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Arnljot Roaas
- Morten Strand

Styrets årsrapport

Styret har i denne årsmøteperioden bestått av styreleder Sigrid Camilla Pedersen, nestleder/styremedlem Eric Bergquist, Espen Bråten Kristoffersen, Øystein Mathisen og Marcus Gulli Bergquist som styremedlemmer.

Siden digitalt årsmøte i juni 2024 har styret avholdt 12 styremøter. Møtene er delvis avholdt i borettslagets peisestue og delvis som digitale møter. Det settes opp en plan for de månedlige styremøtene hvert halvår, slik at det er forutsigbart for styrets medlemmer.

Styrerommet.no som er utviklet av OBOS brukes kontinuerlig, og det kan enkelt legges inn saker til styremøtene. Dagsorden til hvert møte sendes fra styreleder noen dager før møtet, slik at alle gis mulighet til å forberede seg. I tillegg til å delta på styremøtene har alle styrets medlemmer meransvar for en eller flere oppgaver til enhver tid. Dette gir en positiv teamfølelse som er viktig for samarbeidet og styret kan arbeide med flere oppgaver samtidig.

I tillegg til styremøtene har det vært e-postkontakt og telefonsamtaler når det er behov for det. Styret har arbeidet med vedlikeholdsoppgaver og mer løpende oppgaver.

Kommunikasjon med beboerne er en prioritert oppgave, der VIBBO og Facebook er viktige kanaler. Samtlige 43 leiligheter har gitt samtykke til digital kommunikasjon. Styret oppretter nyhetssaker på VIBBO, og i perioden har det vært 40 nyhetssaker. Noe sendes via e-post og noe sendes både på e-post og mobil. Det ble arrangert beboermøte før årsmøtet 2024. Etter beboermøtet ble det sendt en oppsummering fra møtet til alle andelseierne i borettslaget.

Det er gledelig at styret i økende grad kontaktes på e-post via VIBBO. Disse kan leses av hele styret. I noen grad kommer henvendelser til styrets private e-postadresser, telefon eller SMS. Vi ønsker dialog, og setter pris på at kommunikasjonen går begge veier.

I denne perioden er det arbeidet med vedlikehold av heisen der skifte av dørruller og ventilblokk har gitt ønsket stabilitet etter mye stopp og problemer. En prioritert oppgave har vært tilstandsvurderingen vi bestilte fra OBOS-prosjekt og oppfølgingen av vurderingen og forslag til tiltaksplan. Tilstandsvurderingen som er sendt til alle beboere inneholdt ikke rød kategori (som krever nokså umiddelbare tiltak). Det er en fordeling mellom grønn og gul kategori.

OBOS-prosjekt har disse punktene i deres forslag til tiltaksplan: Montering av trådbundet brannvarsling i leiligheter og fellesareal, pusse ned og overflatebehandle alle vinduer utvendig, reparasjon/utskifting av fasadeplater, utbedring av pusskader og overflatebehandling av grunnmurer og planlegging av et vindu-og balkongdørprosjekt.

Styret har i første omgang valgt å prioritere forarbeid for utskifting av vinduer og balkongdører, noe som også er gjenspeilet i andelseiernes kommentarer til tilstandsrapporten.

Andre vedlikeholdsoppgaver er ferdigstilling av merking av stoppekraner, taggefjerning, callinganlegg og ringeklokker, ventilasjonssjekk og justering av viftene til ventilasjonsanlegget fra firmaet Kanalrens som vi samarbeider med. Anlegget fungerer bra, men viftene i søplerommene må etter hvert erstattes.

Det nye hobbyrommet i kjelleren er det arbeidet med, nytt sykkelskur med tak er på plass i bakgården, lekkasjeskader er utbedret i et par leiligheter og Norsk brannvern AS har i 2024 gjennomført den 3-årige avtalen vår gjennom årlig kontroll av brannverntiltak i leiligheter og fellesareal.

Borettslaget følger opp de løpende renhold- og vaktmesteroppgavene jevnlig og vi har samme leverandør av disse tjenestene som vi har hatt de siste årene.

Det er Elaway som drifter Elbilanlegget i garasjeanlegget. Firmaet kommuniserer med styret, og meldinger videresendes som orientering til Garasjelaget. Elaway er et av firmaene OBOS nevner som leverandør av denne tjenesten.

Arbeid som vi ikke hadde forutsett var problemene vi fikk med heisen i høst. Styret ble varslet av andelseiere, Schindler heis ble kontaktet og service/reparasjon ble utført gjentatte ganger. Vi har en hydraulisk heis som jevnlig har fått service og kontroll. Da nye deler til en ventilblokk ikke var tilstrekkelig, ble det skaffet ny ventilblokk i tillegg til utskifting av 12 dørruller. Alle reparasjoner og nye deler har gitt oss økonomiske utgifter vi ikke var forberedt på. Det viktigste er at heisen nå har fungert helt tilfredsstillende etter utskiftingene, slik at heisen igjen er til å stole på for beboerne.

Peisestua er jevnlig i bruk og digital bestilling via VIBBO virker å fungere godt. Dersom noen har problem med å bestille eller rydde og vaske etter leieforholdet, ta kontakt med styret.

Etter gode erfaringer med digital kalender for Peisestua har det vært naturlig å innføre digital bestilling av det nye Hobbyrommet.

En stor takk til dere som har deltatt på dugnadene våre vår og høst. Mange stilte opp disse 2 lørdagene, det ble utført mye arbeid og det er hyggelig og sosialt. I tillegg er det utført oppgaver med planting, vanning, blomsterstell, snømåking, feiing, spyling og rydding mm utenom oppsatte dugnadstider.

Etter et aktivt styreår skal vi neste periode følge opp tiltaksvurdering/vedlikeholdsplan og dette blir en prioritert oppgave. Vi ønsker å få utført EL-kontroll i hele bygget med unntak av leilighetene, stikkontakter vil bli montert i bakgården (trolig i hver ende). Eksisterende tiltak følges opp. Det er ønskelig med beboermøte, dugnader og deltakelse i Åpen bakgård - dvs for oss Åpen takterasse for interesserte fra Kampen og andre steder. Borettslaget har miljømidler fra OBOS vi har mottatt som vi foreløpig ikke har benyttet. Vi har noen nye tiltak på ønskelista. Midlene gis etter bestemte kriterier og vi ønsker å benytte midlene til det beste for bomiljøet vårt. Mer informasjon kommer etter hvert, og dette er i tråd med at vi vil fortsette arbeidet med jevnlig informasjon.

Større vedlikeholdsoppgaver og rehabilitering fra 2001 og framover:

2024 Oppgradering av det elektriske slik at varmtvannsberederne fungerer optimalt.

2024 Kartlegging og merking av stoppekraner til leilighetene.

2023 Utskifting av porttelefoner til callinganlegget

2021 Utskifting av samtlige 5 vifter til ventilasjonsanlegget

2020 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget (inkl i leilighetene)

2019 Støyreduksjon og oppgradering av fellesrommet Peisestua

2018- 2019 Implementering infrastruktur for elbil lading i garasjeanlegget

2018 Utbedring av lekkasje fra takterrasse til svalgangen i 3 etasje i nr. 7

2017 – 2018 Varmtvannstanker byttet ut

2015 - 2016 Rehabilitering sydvendt fasade, svalganger og balkonger

2013 - 2014 Rehabilitering av bakgård og takterrasse

2012 - 2013 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget

2010 - 2011 Utbedring for å hindre skader på bygninger etc. på grunn av is og snø

2010 Utvendig maling av vinduer og annet malearbeid mot bakgården

2009 - 2010 Planlegging av utbedring av bakgården

2006 - 2007 Utbedring av resterende bad

2002 - 2004 Utbedring av enkelte bad

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nittedalgata 1-7 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1 10 av 24 - 988 Nittedalgata 1-7 Borettslag - revisjonsberettning.pdf

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, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**794 617**	**743 647**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		403 677	532 988
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 410	3 410
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-246 983	-264 694
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-99 947	-219 332
Innsk. øremerk. bankkto		-2 506	-1 402
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**57 651**	**50 970**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**852 268**	**794 617**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 123 921	912 297
Kortsiktig gjeld	-271 653	-117 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**852 268**	**794 617**

BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		681 710	656 465	687 408	687 408
Innkrevde felleskostnader	2	2 146 068	2 003 532	2 127 592	2 237 514
Ladeinntekter EL-bil		13 768	930	0	0
Andre inntekter	3	6 650	35 514	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 848 196**	**2 696 441**	**2 815 000**	**2 924 922**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 805	-14 805	-15 000
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000
Avskrivninger	14	-3 410	-3 410	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-12 063	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 810	-102 385	-108 500	-114 000
Konsulenthonorar	7	-6 442	-4 813	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-599 345	-517 165	-515 000	-515 000
Forsikringer		-154 063	-143 990	-158 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-558 747	-498 077	-538 500	-605 000
Energi/fyring		-147 816	-175 401	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 463	-220 827	-232 000	-241 000
Andre driftskostnader	10	-193 512	-200 887	-212 000	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 140 138**	**-2 007 423**	**-2 122 405**	**-2 243 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**708 058**	**689 018**	**692 595**	**681 922**
Innbetalt andel fellesgjeld		99 947	219 332	0	0
DRIFTSRESULTAT		**808 005**	**908 350**	**692 595**	**681 922**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 446	16 409	0	0
Finanskostnader	12	-434 774	-391 771	-452 000	-418 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-404 328**	**-375 362**	**-452 000**	**-418 000**
ÅRSRESULTAT		**403 677**	**532 988**	**240 595**	**263 922**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		403 677	532 988		

BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 007 620	35 007 620
Tomt		4 667 380	4 667 380
Andre varige driftsmidler	14	10 230	13 640
Miljøbankkonto, øremerket		77 841	66 172
SUM ANLEGGSMIDLER		**39 763 071**	**39 754 812**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 660	58 116
Andre kortsiktige fordringer	15	2 938	6 052
Driftskonto OBOS-banken		323 467	344 898
Sparekonto OBOS-banken		737 856	503 231
SUM OMLØPSMIDLER		**1 123 921**	**912 297**
SUM EIENDELER		**40 886 992**	**40 667 109**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Annen egenkapital	16	22 188 574	21 784 897
SUM EGENKAPITAL		**22 192 874**	**21 789 197**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 928 062	7 274 992
Borettsinnskudd	18	10 700 700	10 700 700
Annen langsiktig gjeld	19	720 000	720 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	73 703	64 540
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 422 465**	**18 760 232**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		269 344	58 047
Påløpte renter		2 309	38 574
Påløpte avdrag		0	21 059
SUM KORTSIKTIG GJELD		**271 653**	**117 680**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 886 992**	**40 667 109**
Pantstillelse	20	21 750 700	21 750 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Sigrid Camilla Pedersen Espen Bråten Kristoffersen Johan D. E. R Bergsten

Øystein Willy Mathisen Marcus Gulli Bergquist

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 829 904
Kapitalkostnader IN lån II	678 264
Kabel-TV	184 212
Garasjeleie	113 604
Eiendomsskatt	18 348
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 446
Overført til kapitalkostnader	-681 710
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 146 068**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	6 650
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 650**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 805**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 105 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-258
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 442**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-124 910
Drift/vedlikehold VVS	-51 959
Drift/vedlikehold elektro	-61 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-300 819
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 124
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 589
Kostnader dugnader	-6 178
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-599 345**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 357
Vann- og avløpsavgift	-324 970
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-210 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-558 747**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 217
Vaktmestertjenester	-79 401
Renhold ved firmaer	-93 645
Andre fremmede tjenester	-11 899
Andre kontorkostnader	-4 206
Bank- og kortgebyr	-2 453
Velferdskostnader	-691
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-193 512**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 155
SUM FINANSINNTEKTER	**30 446**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-434 727
Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	**-434 774**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 1991	35 007 620
SUM BYGNINGER	**35 007 620**

Tomten ble kjøpt i 1990.
Gnr.231/bnr.90
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler		
Tilgang 2022	17 050	
Avskrevet tidligere	-3 410	
Avskrevet i år	-3 410	
		10 230
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**10 230**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-3 410**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	2 938
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 938**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	21 248 031
Egenkapital fra IN tidligere år	5 351 279
Egenkapital fra IN 2024	99 947
Reduksjon EK fra IN	-4 510 683
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**22 188 574**

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

NOTE: 17
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Renter 31.12: 0,80 %, løpetid 29 år		
Opprinnelig, 1991	-14 270 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 139 593	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	4 130 407	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		0

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt AS		
Renter 31.12: 5,95%, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2016	-11 050 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 554 136	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	246 983	
Nedbetalt tidligere, IN	1 220 872	
Nedbetalt i år, IN	99 947	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-6 928 062

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	**-6 928 062**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991	-10 700 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-10 700 700**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-73 703
Innskudd garasjer	-720 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-793 703**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 700 700
	6 928 062
Beregnede IN-forpliktelser	940 543
TOTALT	**18 569 305**

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

Bygninger	35 007 620
Tomt	4 667 380
TOTALT	**39 675 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.06.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.25
Selskapsnummer: 881 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sigrid Camilla er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tove Ellingsen og James V. Young er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utredning av vindus og bakongdørutskifting

Styret gis mandat av årsmøtet til å gjennomføre et forprosjekt vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører. Forprosjektet skal resultere i en detaljert plan med bindende pristilbud, tidsplan og finansieringsmodell som styret kan legge frem på et ekstraordinært årsmøte for endelig beslutning.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sigrid Camilla Pedersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Einar Lødemehl

☐ Espen Bråten Kristoffersen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Espen Rutlin Harildstad

☐ Heidi Tønnesen

☐ Jon Asphjell

Sak 8 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

☐ Karen Ingrid Greve

☐ Susanne Hedemann Hiorth

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Sigrid Camilla Pedersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Den styret velger som nestleder

Sak 10 Valg av representanter til garasjelaget

Medlem av garasjelaget (kun 2 skal velges)

☐ Arnljot Roaas

☐ Morten Strand

**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 til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

Organisasjonsnummer: 958333552
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 09:00 til 11. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sigrid Camilla er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Tove Ellingsen og James V. Young har sagt seg villige.

> **Forslag til vedtak:**
> Tove Ellingsen og James V. Young er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utredning av vindus og bakongdørutskifting

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdører i borettslaget er fra byggeåret 1989 og befinner seg i siste del av forventet bruksperiode. I vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS Prosjekt var det kun planlagt vedlikehold i kommende periode, men Styret ønsker likevel å vurdere utskifting av vinduer og balkongdører nærmere (bl.a. basert på tilbakemelding fra beboere). Styret ønsker å undersøke behovet, samt få oversikt over totalpris per enhet og mulige støtteordninger fra Enova og kommunen. OBOS Prosjekt har tilbudt å bistå med prosjektledelse fra forberedende arbeider til ferdigstillelse, inkludert innhenting av tilbud og gjennomføring av prosjektet. Vi vil også vurdere andre tilbydere.

Styret søker fullmakt fra årsmøtet til å fortsette med et forprosjekt som inkluderer:

- Kartlegging av nøyaktig behov og omfang.
- Innhenting av bindende pristilbud fra entreprenører gjennom OBOS Prosjekt AS og andre
- Utarbeidelse av en plan for eventuell gjennomføring av utskiftingen.
- Vurdering av finansiering og støtteordninger.

Begrunnelse:
Selv om det ikke er umiddelbar teknisk nødvendighet for utskifting av vinduer og balkongdører, har flere beboere uttrykt ønske om å få utført dette for å bedre bokomfort, redusere energibruk og forebygge fremtidige vedlikeholdskostnader. En grundig kartlegging og konkret pristilbud vil gi borettslaget nødvendig grunnlag for å ta en godt informert beslutning ved et eventuelt ekstraordinært årsmøte senere.

Forslag til vedtak:
Styret gis mandat av årsmøtet til å gjennomføre et forprosjekt vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører. Forprosjektet skal resultere i en detaljert plan med bindende pristilbud, tidsplan og finansieringsmodell som styret kan legge frem på et ekstraordinært årsmøte for endelig beslutning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det følgende er valgkomiteens innstilling.

I tillegg er 2 styremedlemmer ikke på valg: Øystein Mathisen og Marcus Gulli Bergquist.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid Camilla Pedersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigrid Camilla Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Bråten Kristoffersen (27 stemmer)
Einar Lødemehl (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Bråten Kristoffersen
Einar Lødemehl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Asphjell (26 stemmer)
Espen Rutlin Harildstad (26 stemmer)
Heidi Tønnesen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Asphjell
Espen Rutlin Harildstad
Heidi Tønnesen

8. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Ingrid Greve (27 stemmer)
Susanne Hedemann Hiorth (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karen Ingrid Greve
Susanne Hedemann Hiorth

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid Camilla Pedersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigrid Camilla Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Den styret velger som nestleder (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Den styret velger som nestleder

10. Valg av representanter til garasjelaget

Det skal velges to representanter for garasjelaget for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Medlem av garasjelaget (1 år)

Følgende ble valgt:
Arnljot Roaas (25 stemmer)
Morten Strand (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arnljot Roaas
Morten Strand

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

BRL Nittedalsgt.1-7/OBOSv/Gramsett
Nittedalsgt. 7

0654 OSLO

Kalleberg, Jon Atle
Åstunet 3

1481 HAGAN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960034401	96/50568
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	1. august 1996

Arbeidssted : 231/0090 Nittedalsgata 7
Byggherre : BRL Nittedalsgt.1-7/OBOSv/Gramsett, Nittedalsgt. 7, 0654 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Oivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 13022014

Saksnr: 199901865-10

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Nittedalgata 7

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
x	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

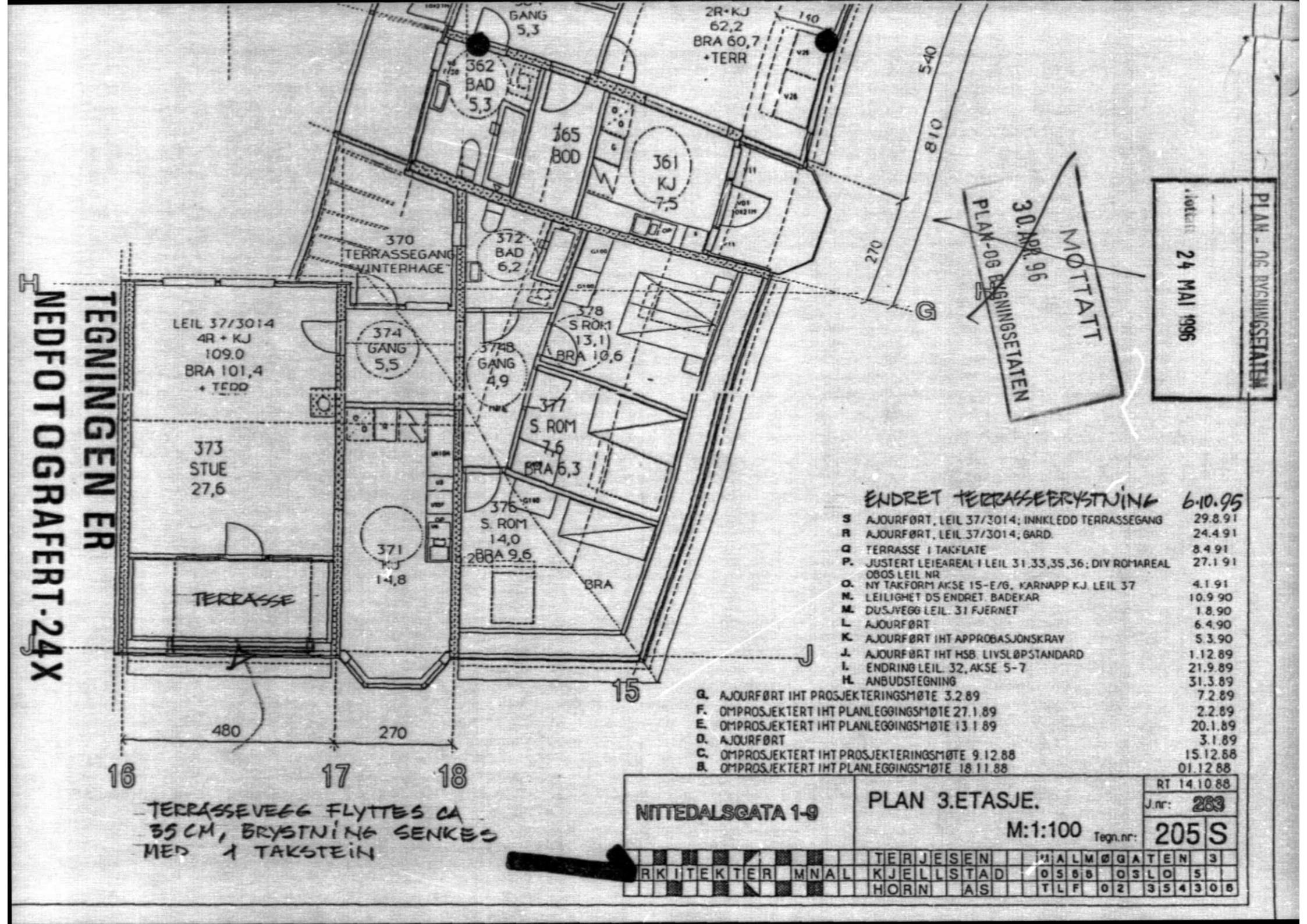
OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	231/0090 Nittedalsgata 7	Journalnr.	96/034401 SB
Arbeidets og bygningens art	FASADEENDRING	Innlevert	24,05,96
Byggherre	BRL Nittedalsgt.1-7/OBOS v/Gramsett, Nittedalsgt. 7, 0654 OSLO		
Anmelder	TERJESEN & KJELLSTAD AS, Fagerheimsgata 16, 0567 OSLO		

~~1~~		16		31		46		61		76		91									
~~2~~		17		32		47		62		77		92									
~~3~~		18		33		48		63		78		93									
4		19		34		49		64		79		94									
5		20		35		50		65		80		95									
6		21		36		51		66		81		96									
7		22		37		52		67		82		97									
8		23		38		53		68		83		98									
9		24		39		54		69		84		99									
10		25		40		55		70		85		100									
11		26		41		56		11		86											
12		27		42		57		72		87											
13		28		43		58		73		88											
14		29		44		59		74		89											
15		30		45		60		75		90											

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93



TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

ENDRET TERRASSEBRYSTNING 6.10.95

S	AJOURFØRT, LEIL 37/3014; INNKLEDD TERRASSEGANG	29.8.91
R	AJOURFØRT, LEIL 37/3014; GARD	24.4.91
Q	TERRASSE I TAKFLATE	8.4.91
P.	JUSTERT LEIEAREAL I LEIL 31,33,35,36; DIV ROMAREAL OBOS LEIL NR	27.1.91
O.	NY TAKFORM AKSE 15-E/G, KARNAPP KJ. LEIL 37	4.1.91
N.	LEILIGHET DS ENDRET. BADEKAR	10.9.90
M.	DUSJVEGG LEIL. 31 FJERNET	1.8.90
L.	AJOURFØRT	6.4.90
K.	AJOURFØRT IHT APPROBASJONSKRAV	5.3.90
J.	AJOURFØRT IHT HSB LIVSLØPSTANDARD	1.12.89
I.	ENDRING LEIL. 32, AKSE 5-7	21.9.89
H.	ANBUDSTEGNING	31.3.89
G.	AJOURFØRT IHT PROSJEKTERINGSMØTE 3.2.89	7.2.89
F.	OMPROSJEKTERT IHT PLANLEGGINGSMØTE 27.1.89	2.2.89
E.	OMPROSJEKTERT IHT PLANLEGGINGSMØTE 13.1.89	20.1.89
D.	AJOURFØRT	3.1.89
C.	OMPROSJEKTERT IHT PROSJEKTERINGSMØTE 9.12.88	15.12.88
B.	OMPROSJEKTERT IHT PLANLEGGINGSMØTE 18.11.88	01.12.88

TERRASSEVEGG FLYTTES CA 35 CM, BRYSTNING SENKES MED 1 TAKSTEIN

NITTEDALSGATA 1-9

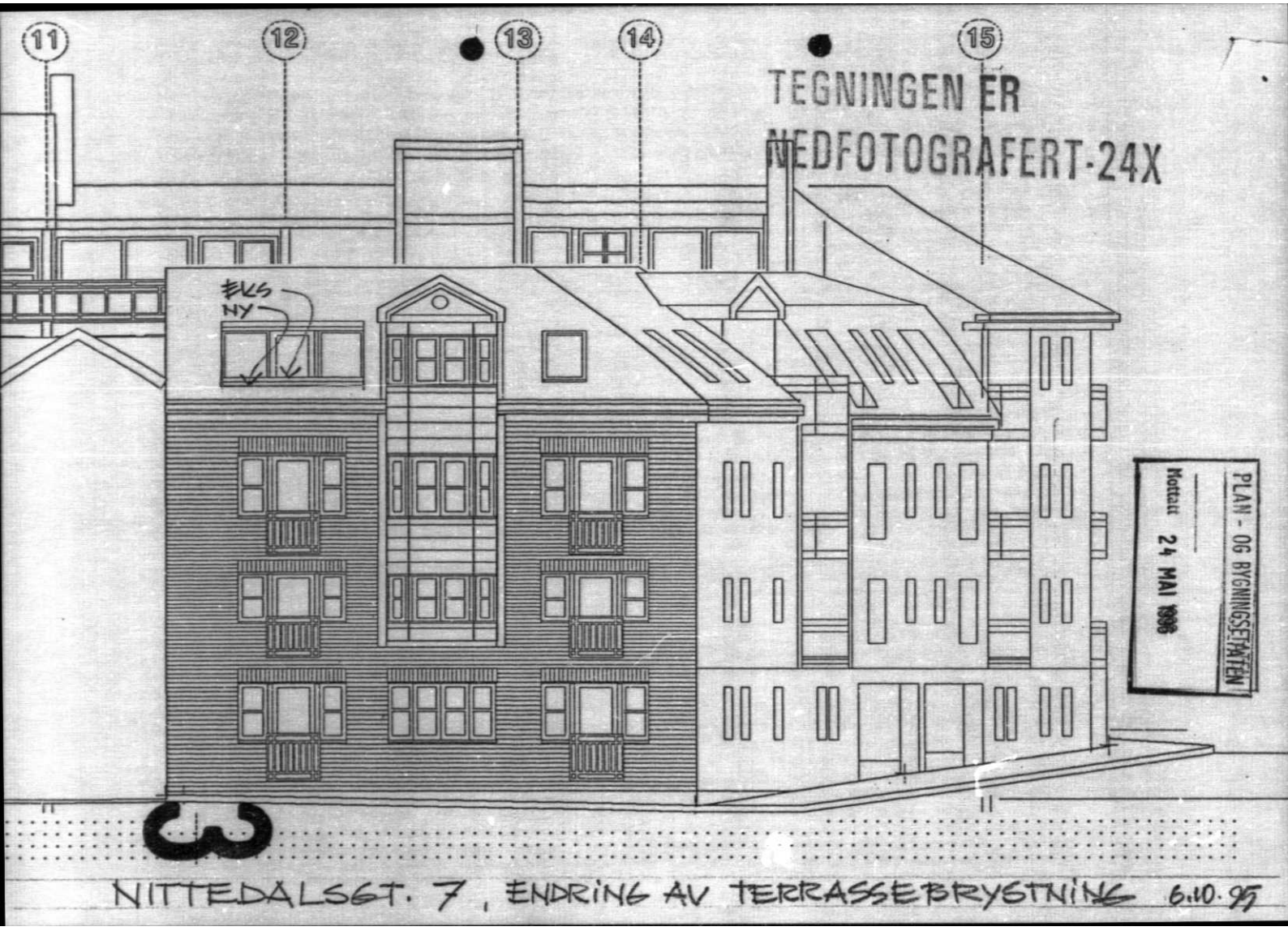
PLAN 3.ETASJE.

M:1:100 Tegn.nr: 205 S

RT 14.10.88

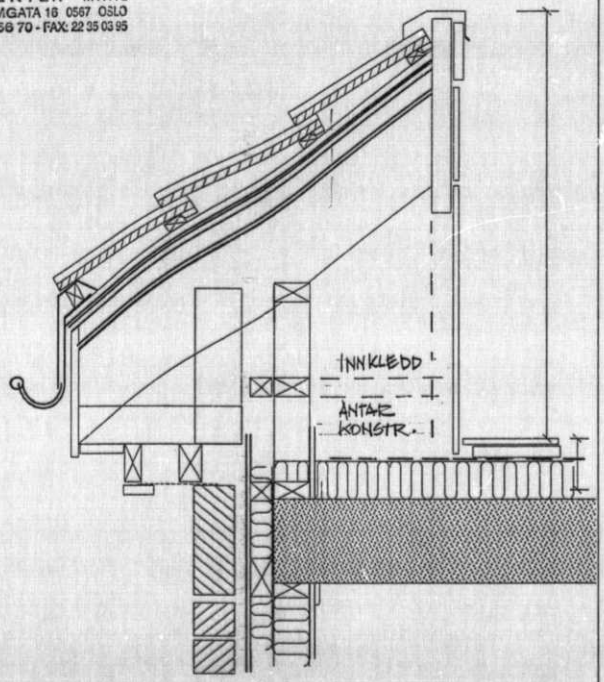
J.nr: 283

ARKITEKTER MNAL TERJESEN HORN AS
PALMØGATEN 3
KJELLSTAD
0588 OSLO 5
TLF 02 35 43 08



NITTEDALSGT. 7, ENDRING AV TERRASSEBRYSTNING 6.10.95

TERJESEN & KJELLSTAD AS
ARKITEKTER MNAL
FAGERHEIMGATA 16 0567 OSLO
TLF.: 22 35 56 70 - FAX: 22 35 03 95

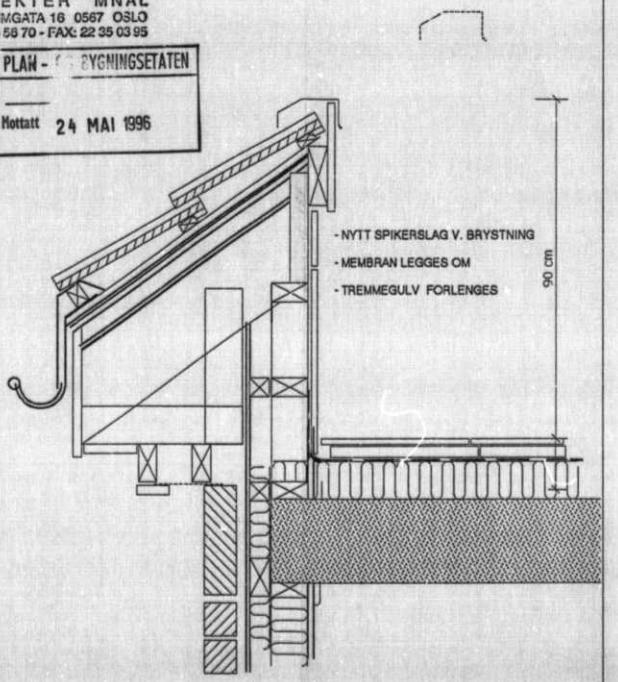


EKSISTERENDE SNITT

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

TERJESEN & KJELLSTAD AS
ARKITEKTER MNAL
FAGERHEIMGATA 16 0567 OSLO
TLF.: 22 35 56 70 - FAX: 22 35 03 95

PLAN- [illegible]BYGNINGSETATEN
Mottatt 24 MAI 1996



NYTT SNITT

2

25.4.95

NITTEDALSGATA 1-9

M:1:10 DETALJ v. TERRASSE I LEIL.Nr. 3014

Nittedalgata 7

Nabolaget Kampen - vurdert av 304 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sverres gate - 10667	7 min
Brinken 2 - 11520	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kampen park Linje 60	2 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 0.9 km
Lakkegata skole Linje 17	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

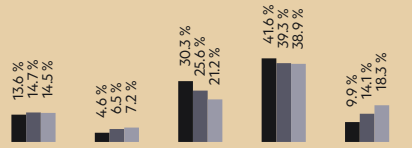
BARNEHAGER

Kampen kunstbarnehage Avd Sons Gate... 26 barn	4 min 0.3 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Ullensakergata barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kampen	2 min
Coop Prix Kampen	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

SPORT

Kampen park	3 min
Kampen skole	5 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Kampen	9 min

«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

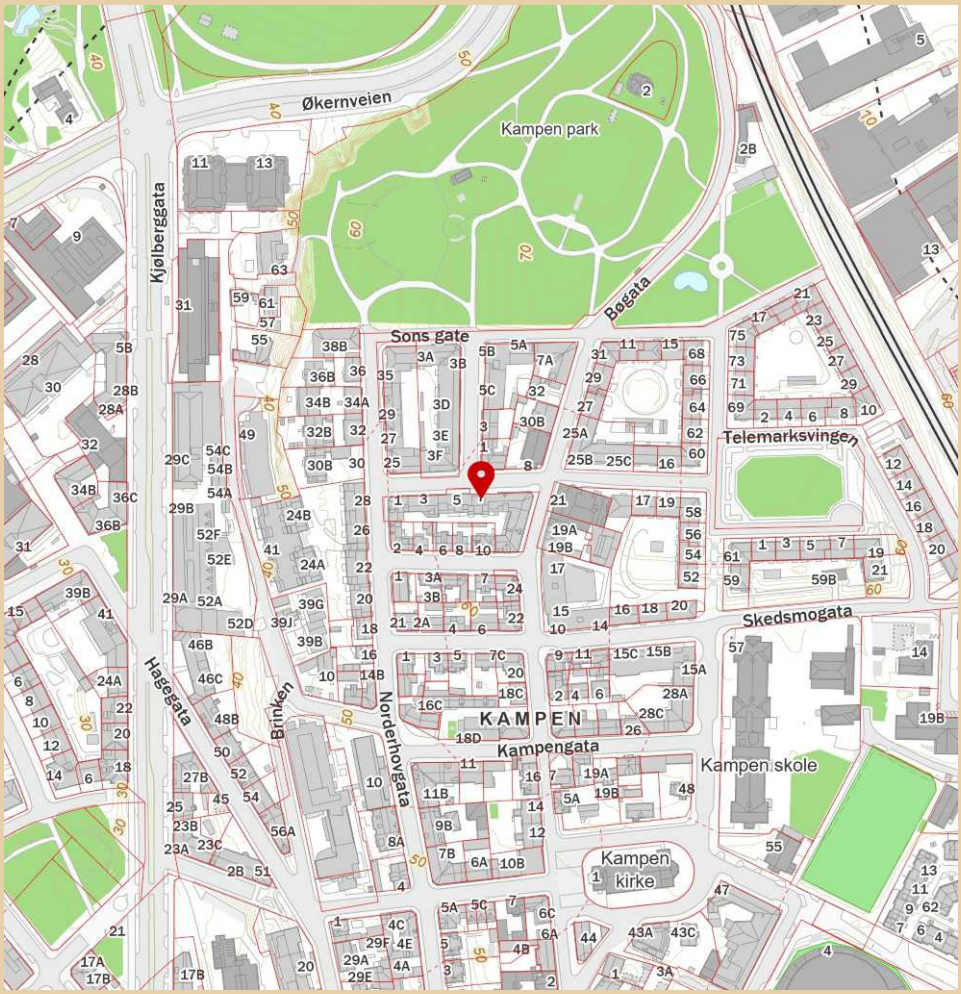
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

BRL Nittedalsgt.1-7/OBOSv/Gramsett
Nittedalsgt. 7

0654 OSLO

Kalleberg, Jon Atle
Åstunet 3

1481 HAGAN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960034401	96/50568

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	1. august 1996

Arbeidssted : 231/0090 Nittedalsgata 7
Byggherre : BRL Nittedalsgt.1-7/OBOSv/Gramsett, Nittedalsgt. 7, 0654 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)
Hammersborg Torg 1

0179 OSLO

Hagelund, Kjell
Co Fagbygg

1011 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880104752	95/8610

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Olav Vevle	8. februar 1995

Arbeidssted : 231/0090 Nittedalsgt. 1-9/Bøgt. 26
Byggherre : Oslo Bolig og Sparelag (OBOS), Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG 2 - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

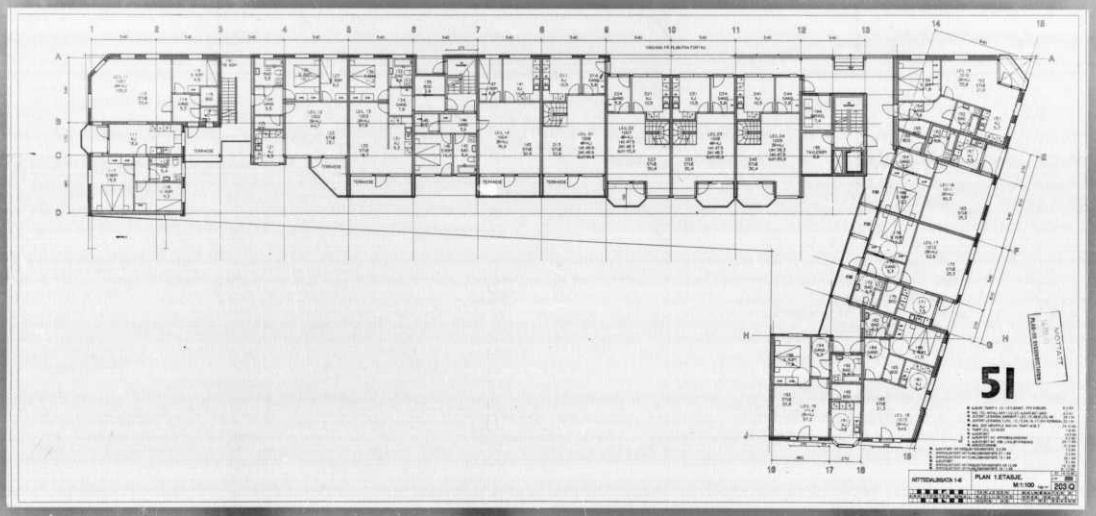
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Vevle
Konsulent

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nittedalgata 7, 0654 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 90, andelsnr. 20 i BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251139

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Anya Martinsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 472 65 457

E-post: anya.martinsen@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.
