

Velkommen til

Folke Bernadottes vei 7A, 0862 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Folke Bernadottes vei 7A, 0862 Oslo

Lekker 2-roms leilighet | Solrik balkong | Kort vei til T-bane og Marka | Lave felleskost.

Velkommen til Folke Bernadottes Vei 7A! Leiligheten ligger i 2. etasje med utsyn mot grønne fellesområder og trær. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til byens tilbud og marka. Boligen fremstår som pen og velholdt, med store vindusflater som gir godt med naturlig lys og utsikt mot grøntområdene. Planløsningen byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofagruppe og spisebord og et romslig soverom.

Verdt å merke seg:
-Nærhet til dagligvare, marka og sentrum generelt
-Kort vei til T-banen
-Flotte fellesområder og felles vaskeri
-Lave felleskostnader
-Rikelig med oppbevaring
-Tilbaketrukket og rolig beliggenhet
-Dyrevennlig borettslag

Velkommen til visning!





Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frode Bergheim Koppergård
avdelingsleder
Tlf: 994 88 822
E-post: frode.koppergard@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 400 000
Andel fellesgjeld	kr	63 738
Pris ink fellesgjeld	kr	4 463 738
Omkostninger	kr	18 096
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 481 834
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 964

BRA Total/BRA-i	40/39 m²
BTA	43 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1961
Etasje	2
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Folke Bernadottes vei 7A, 0862 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 50, bnr. 294, ideell andel 1/1
, andelsnr. 91 i Øvre Kringsjå Borettslag med orgnr.: 953648210 i Oslo kommune.

Etasje
2

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger i Kringsjå, et rolig boligområde i Nordre Aker med mye grønt rundt bebyggelsen. Bygget ligger i et etablert strøk med plen og store trær tett innpå.

Meny Kringsjå ligger et par minutters gange unna, så dagligvarehandelen er enkel å få unnagjort. Kiwi finner du også i nærheten. Nærmeste barnehage er Montessoribarnehagen Solsikken Sognestuen, som ligger svært nær eiendommen. Kringsjå skole, som tar elever fra 1. til 7. trinn, er en kort spasertur unna og Nordberg skole for ungdomstrinnet ligger også i gangavstand.

Kollbanen ballspillbane er et par minutters gange fra inngangsdøren. Herfra er det også kort vei inn i marka, og Sognsvann med sin rundløype på drøyt tre kilometer nås uten bil. Nordmarka med sitt nett av turstier og skiløyper om vinteren begynner i praksis rett utenfor området.

Kollektivtilbudet er godt. T-bane linje 5 har stasjon på Kringsjå, som ligger noen minutters gange fra leiligheten, og derfra er det rundt tjue minutter med t-bane til sentrum. Området er stille, og støy fra gjennomgangstrafikk er lite fremtredende her.

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

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 39 m²
BRA - e: 1 m²
BRA totalt: 40 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 1 m² Bod
2. etasje
BRA-i: 39 m² Gang, Stue/Kjøkken, Soverom, Bad

TBA fordelt på etasje
2. etasje
2 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.10.2026.

Bygning:
Boligblokken er oppført i bæresystem av betong over tre etasjer pluss kjeller. Registrert med byggeår 1961. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med teglstein.

Vinduer:
Vindu i stue fra 2014, vindu på soverom antas å være originalt. 2-lags glass. Alder vinduer: 1961 og 2014.

Dører:
Balkongdør i stue fra 2014. Balkongdør i tre med 2-lags glass. Alder dører: ukjent.

Balkong/terrasse:
Balkong på 2 m² med utgang fra stue. Balkong i betong/mur konstruksjon. Rekkverk av platekledning og håndløper av metall. Alder: 1961.

VVS-installasjoner:
Det er registrert rørføringer i kobber og rør-i-rør. Det meste av røranlegg oppgradert i forbindelse med flytting av kjøkken i 2022. Arbeidene ble utført av Rørleggermester Harald Larsen AS. Opplyst at rørfornying av avløpsrør ble utført i regi av borettslaget i 2024. Stoppekran ikke lokalisert.

Ventilasjon:
Ventilasjon er registrert med tilluft via naturlig lufting gjennom veggventiler og ventiler i vinduer, og avtrekk er registrert som oppdrift, naturlig. Bad har naturlig oppdrift og ingen tilluft. Kjøkken har kullfilterventilator.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med panelovner.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - membran og tettesjikt | Våtromsløsningen har passert forventet levetid. Tilslutningen mellom membran og sluk er ikke tilfredsstillende utført, og det er registrert avvik ved skjøter, gjennomføringer eller underkant av våtromsplater. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader. Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid. Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader. Hulltaking: Utført. Inspeksjonstype: Hulltaking. Fuktmålinger: 1. I vegg fra soverom: 0 %.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, verandaer og terrasser | Det er registrert riss og sprekker i betongdekke, samt elde og slitasje på terrassegulv og rekkverk. Det anbefales å kontrollere omfanget av riss- og sprekkdannelsene nærmere, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen. Reparasjon og tetting av berørte områder bør vurderes, og reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes. Det registreres riss og sprekker i betongdekket. Forholdet skyldes trolig naturlige bevegelser i konstruksjonen, svinn i betongen, setninger eller belastninger over tid. Riss og sprekker kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning, frostsprengning, korrosjon av eventuell armering og videre skadeutvikling i betongkonstruksjonen. Det anbefales å kontrollere omfanget av riss- og sprekkdannelsene nærmere. Reparasjon og tetting av berørte områder bør vurderes for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling. Det registreres normal elde og slitasje på terrassekonstruksjonen. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid. Eldre terrassekonstruksjoner har gradvis redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjon og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen for å opprettholde funksjonen. Reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

- Bad - vegger og himlinger | Eldre bad fra ukjent årstall. Fremstår som modent for oppgradering og renovering for å sikre funksjon som fullverdig våtrom. Det er registrert sprekker og eldre våtromstapet, samt manglende avtrekk og tilluft. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet. Det registreres at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Forholdet skyldes at det ikke er etablert en ventilasjonsløsning som sikrer nødvendig luftutskifting og tilførsel av erstatningsluft. Manglende avtrekk og tilluft kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft for å sikre effektiv luftutskifting, god uttørking og redusere risikoen for fuktrelaterte skader. Det vurderes at våtromstapetet er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid. Eldre våtromstapet har gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning. Over tid øker risikoen for svekkelser i skjøter, redusert funksjon og økt sannsynlighet for fuktinntrengning dersom overflaten blir skadet. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet. Basert på alder og tilstand må oppgradering eller utskifting påregnes når overflatens funksjon ikke lenger er tilfredsstillende.

- Bad - gulv | Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning. Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

- VVS-installasjoner | Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner, ingen avvik registrert. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig, og jevnlig kontroll og vedlikehold av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting

vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner. Forholdet skyldes at dokumentasjon, herunder FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon på utførte arbeider, ikke er tilgjengelig på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i installasjonene kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonenes utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares for å dokumentere utførelse, materialvalg og vedlikeholdsgrunnlag. Det vurderes at vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Forholdet skyldes anleggets alder og naturlig slitasje over tid. Det er ikke registrert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har likevel generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Når anlegget nærmer seg forventet bruks- og levetid, må fremtidige reparasjoner eller utskiftninger påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

- Ventilasjon | Manglende mekanisk avtrekk, manglende eller begrenset tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk og ventiler delvis tilstoppet av støv og smuss er registrert. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig, etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, rengjøre ventilene og gjennomføre jevnlig vedlikehold. Det registreres at boligen mangler mekanisk avtrekk i rom hvor dette normalt anbefales. Forholdet skyldes at rommet ikke har mekanisk avtrekksventilasjon, eller at eksisterende ventilasjonsløsning ikke gir tilfredsstillende avtrekk. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom. Over tid kan dette medføre økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. En forbedret ventilasjonsløsning vil bidra til bedre uttørking, redusert fuktbelastning og lavere risiko for kondens- og fuktrelaterte skader. Det registreres manglende eller begrenset tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft til rommet, slik at ventilasjonsanlegget ikke får tilstrekkelig lufttilførsel. Uten tilfredsstillende tilluft vil det mekaniske avtrekket få redusert effekt og luftutskiftingen bli utilstrekkelig. Dette kan føre til økt luftfuktighet, dårligere uttørking, kondens og over tid økt risiko for muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved luftespalte under dør eller ventil i tilstøtende rom. Dette vil sikre nødvendig tilførsel av erstatningsluft, bedre ventilasjonens funksjon og redusere risikoen for fukt- og kondensrelaterte skader. Det registreres at ventiler er delvis tilstoppet av støv og smuss. Forholdet skyldes oppsamling av støv og smuss som over tid har redusert ventilenes frie luftgjennomstrømning. Tilstoppede ventiler kan redusere luftutskiftingen og ventilasjonens funksjon. Dette kan føre til dårligere inneklima, høyere luftfuktighet og økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i boligen. Det anbefales å rengjøre ventilene og gjennomføre jevnlig vedlikehold for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning. Samtidig bør det kontrolleres at ventilene er åpne og fungerer som forutsatt for å opprettholde god ventilasjon og et tilfredsstillende inneklima.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Enkelte andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje. Bruksretten følger ikke automatisk boligen ved salg, og andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett. Månedlig leie på kr 400,- kommer i tillegg til felleskostnadene. Ved overdragelse påløper administrasjonskostnader til forretningsfører.

Offentlig lader for elbil finnes utenfor Folke Bernadottes vei 43

Standard
Entré:
Fra inngangsdøren kommer du inn i entréen av god størrelse der du har stor skyvedørsgarderobe med speildører som gir en god romfølelse, og rikelig med oppbevaring. Dørcallinganlegg gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er åpen mot kjøkkenet og har utgang til balkongen via balkongdøren fra 2014. Det er plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra 2022 med hvite slette fronter med integrerte håndtak. Benkeplate av laminat med nedfelt kum av stål og ett-greps blandebatteri. Ventilator med kullfilter over platetopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys. Kjøkkenet har godt med skapplass til oppbevaring og god benkeplass til matlaging og kjøkkenutstyr.

Soverom:
Soverommet har plass til dobbeltseng og har vindu mot grøntarealer. Kjøkkenet ble flyttet til stuen og dette rommet ble tatt i bruk som soverom. Det er oppbevaringsmuligheter over sengen.

Bad:
Dusjkabinett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin oppgradert i 2019. Flislagt gulv og tapetserte vegger. Servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speilskap med oppbevaring over servant. Gulvstående toalett. Dusjkabinett. Opplegg for liten vaskemaskin. Oppvarming via panelovn. Ventilasjon via naturlig oppdrift, ingen tilluft.

Overflater:
Gulv: Laminat på kjøkken, parkettlaminat på soverom og fliser på bad.
Vegger: Slettmalte vegger på oppholdsrom, baderom har tapetserte vegger.
Himling: Slettmalt tak på oppholdsrom og bad.

Lagring:
Ekstern bod på 1 m² i kjeller medfølger.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: entré, soverom, kjøkken/stue og bad.

Balkong på 2 m² med utgang fra stue.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 1 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Soverom er godkjent som kjøkken i tegningene.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1961

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

I regi av selger:

2026:
-Montert ny varmeovn på bad.
-Jordfeil varsel utbedret

2024
-Fornying av fellesrør i regi av borettslaget.

2022:
-Ny kjøkkeninnredning montert med laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer.
-Rør inn til bad byttes ut i forbindelse med flytting av kjøkken.
- Installasjon i nytt kjøkken da det ble flyttet til stue: stikk til koketopp med komfyrvakt, stikk til stekeovn, oppvaskmaskin, vifte, lys under overskap, til frys og kjøl og over benk. Tilkobling av
varmtvannsbereder med bryter og stikk for vannstopper. Lampepunkt i stue og 3 stk stikk i tv-stue. Montering
av spot i gang og stue. Ny kurs til oppvaskmasking og varmvannsbereder

2019:
-Dusjkabinett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin på badet ble oppgradert.

Vedlikeholdshistorikk Øvre Kringsjå Borettslag:

2026:
- Utskifting av heis i høyblokka.
- Oppgradering av inngangspartiet i høyblokken inkludert installasjon av varmekabler.
- Radonmåling utført i alle leiligheter i de nederste etasjene.

2025:
- Rørfornyelsesprosjekt fullført.
- Årlig kontroll av brannslukningsapparater og brannvern fellesområder.
- Vedlikehold og klokketest på felles brannvarslingssystem.

2022:
- Rens av ventilasjonskanaler, samt utskifting av brannslukningsapparater i alle andelsleiligheter og fellesarealer.

2019:
- Utskifting til LED-armaturer i fellesarealer og nye varmekabler lagt på lavblokka.

2017:
- Oppgradering av brannsentraler.

2012:
- Alle stoppekraner på stigerør skiftet.

2011:
- Oppussing av fasade på høyblokk og gavlvegger på lavblokka, samt overflatebehandling og brystninger på balkonger i høyblokka.

2009:
- Nytt taktekke på høyblokk og garasjer.

2007:
- Oppgradering av uteområder med grillplass og lekeområde.

2006:
- Takrehabilitering på lavblokka.

2003:
- Montering av brannforskriftsmessige entrédører til leiligheter, samt installasjon av felles brann- og vannvarslingsanlegg.

2000:
- Fasadeutbedring.

1999:
- Modernisering av det elektriske fellesanlegget.

Ukjent årstall:
- Maling og oppgradering av felles vaske- og tørkerom og felles toalett med nytt avtrekk og ny tørketrommel.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 6403 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslagets festede tomt. Tomten er opparbeidet med gressområder, beplantning og interne stier. I 2025/2026 ble det gjennomført en opprenskning av uteområdene med beskjæring av store trær og busker. Det finnes også plantekasser tilgjengelig for beboerne.

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 400 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 63 738,-
Omkostninger	Kr 18 096,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 481 834,-

Kjøpsomkostninger
Kr 4 400 000 Prisantydning
Kr 63 738 Andel av fellesgjeld
Kr 4 463 738 Pris inkl fellesgjeld

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

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

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

Andel felleskostnader
Kr 2 964,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene dekker blant annet bygningsforsikring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, festeavgift, vaskeri, samt generell drift og vedlikehold av eiendommen.

Eiendomsskatt faktureres av borettslaget fire ganger i året og kommer i tillegg til felleskostnadene.

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

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

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 63 738
Andel fellesgjeld pr. dato: 28.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208202049
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 2 304 835,-
Andel av saldo: kr 13 951,71
Innfrielsesdato: 30.08.2041
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,39 %

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208319663
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 14.08.2026: kr 8 246 492,-
Andel av saldo: kr 49 900,44
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,39 %

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

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Andel Fellesformue
Kr 62 308 datert 28.09.2026.

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

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 169 601 for år 2025
Formuesverdi sekundær: Kr 4 678 404 for år 2025

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

Polisenummer
88746093

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg (boligblokk) datert 09.11.1964. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 19.09.1960.

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

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt Felt C, i Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjå, gnr.50 bnr.14 m.fl. (plan-ID S-808), vedtatt 02.11.1959. Bestemmelsene til planen fastsetter at det ikke tillates oppsatt gjerder av noen art, med unntak for småbarnlekeplasser hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen fra 2015 til 2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

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

Radonmåling
Det gjennomført Radonmåling og radonavsugere installert, samt service på ventilasjon i høyblokka i 2021.
Det er ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

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

1960/12922-1/105 15.10.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1963/166-1/105 07.01.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Oslo Lysverker
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1963/5407-5/105 07.05.1963 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,449
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1981/15622-1/105 22.06.1981 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1964/1285-1/105 28.01.1964 OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 673 800
Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING A.S
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/19070-1/105 30.07.1979 OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 216 000
Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/660191-1/200 22.08.2011 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 5 612 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1542740-1/200 10.06.2024 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 8 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett er inkludert i fellesutgiftene med mulighet for å oppgradere pakkene med tillegg i kostnadene.

Borettslag
Øvre Kringsjå Borettslag

Om borettslaget
Borettslaget heter Øvre Kringsjå Borettslag, er et frittstående borettslag og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

På årsmøtet 12. mai 2026 ble følgende saker blant annet vedtatt:

* Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
* Alle større inngrep i fellesområdene, inkludert trefelling, skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen.
* Åpningstidene for vaskeriet ble utvidet til å inkludere søndager.
* Utvendig maling av borettslaget ble satt på vent.

Forslag om blant annet utvidet sykkelbod og en årlig julemarkering ble ikke vedtatt.

Styret jobber med å hente inn tilbud for utskifting av vinduer og balkongdører. Et pilotprosjekt ble startet i 2026. Dersom prosjektet for resten av borettslaget krever låneopptak, vil saken bli behandlet på en generalforsamling. Rørfornyelsesprosjektet ble ferdigstilt våren 2025. Installasjon av heis i høyblokka ble gjennomført våren 2026. Radonmåling ble utført vinteren 2026, og resultatene avventes.

Borettslaget har fellesvaskeri med tørkerom. I 2025 ble rommene malt og oppgradert med nytt avtrekk og ny tørketrommel. Åpningstidene er mandag til lørdag kl. 08:00–22:00 og søndager kl. 13:00–22:00. Det er felles brannvarslingsanlegg med oppkobling mot Securitas. Andelseiere har fortrinnsrett til kjøp av bruksrett til garasje.

Organisasjonsnummer
953648210

Andelsnummer
91

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er intern forkjøpsrett for borettslagets andelseiere. Borettslaget er frittstående, og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke. I tillegg har grunneier (Oslo kommune) forkjøpsrett i henhold til festekontrakten.

Gebyr forkjøpsrett
6725

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Søknad sendes til styret, og det anbefales at overtakelse legges til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold. Les spesifikasjoner i husordensreglene.

Beboernes forpliktelser
Det avholdes dugnad i borettslaget både høst og vår. Beboere oppfordres også til å bidra med hagearbeid.

Regnskap/budsjett
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 2 699 798,-. Budsjettet for 2026 estimerer et underskudd på kr 1 810 648,-. Borettslagets disponible midler var kr 5 244 098,- per 31.12.2025. Egenkapitalen var negativ med kr 5 366 530,- per 31.12.2025. Styret forklarer at den negative egenkapitalen skyldes at eiendelene er bokført til opprinnelige priser, og at den reelle egenkapitalen vurderes som positiv da den faktiske verdien av eiendommene er høyere.

Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent på årsmøtet 12. mai 2026.

Energi
Oppvarming
Det er Elektrisk oppvarming.

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

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

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Christopher Huun
christopher@huunprosjekt.no
922 32 383

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Ringside

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte badet med ny servant og speilskap. Fikk satt inn dusjkabinett og opplegg
til vaskemaskin.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: SDS elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmeovn
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Rørleggermester Harald Larsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Rør inn til bad byttet ut i forbindelse med flytting av kjøkken.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Olimb rørfornying
Beskrivelse av arbeidet: Fornying av felles rør i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Ringside
Beskrivelse av arbeidet: Rør byttet ut i forbindelse med flytting av kjøkken.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Olimb rørfornying
Beskrivelse av arbeidet: Felles rør fornyet i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Tåsen elektro
Beskrivelse av arbeidet: Jordfeilvarsling utbedret

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Holmsens elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon i nytt kjøkken da det ble flyttet til stue: stikk til koketopp med komfyrvakt,
stikk til stekeovn, oppvaskmaskin, vifte, lys under overskap, til frys og kjøl og over benk. Tilkobling av
varmtvannsbereder med bryter og stikk for vannstopper. Lampepunkt i stue og 3 stk stikk i tv-stue. Montering
av spot i gang og stue. Ny kurs til oppvaskmasking og varmvannsbereder.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Måling av radon i fra første uke i januar 2021, varte til 6. april. Litt høye verdier i blokka, ble installert radonavsuger.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med
Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens
nettsider.

Eier

Andelseier
Ingrid Elise Oldereid Andersen

Vilkår og bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
-Tilstandsrapport datert 09.10.2026
-Selgers egenerklæring
-Reguleringskart
-Grunnkart
-Byggetegninger
-Nabolagsprofil
-Vedtekter
-Husordensregler

Diverse

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

Frode Bergheim Koppergård
avdelingsleder
frode.koppergard@em1ostlandet.no
Tlf: 994 88 822

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

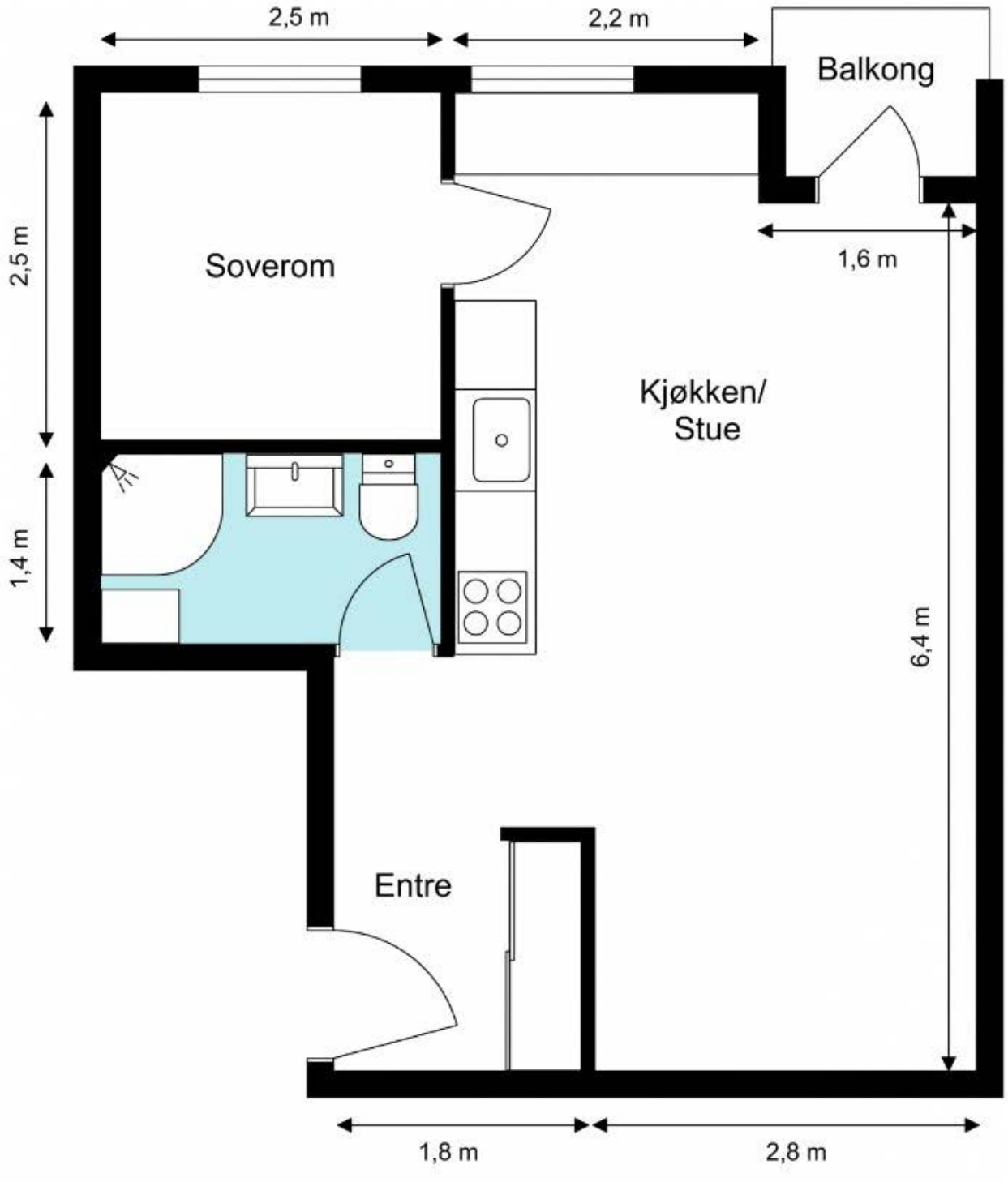
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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

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



Folke Bernadottes vei 7A - 2.etg



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

FOLKE BERNADOTTES VEI 7A

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Kringsjå Linje 19N	**6 min** 0.5 km
Kringsjå Linje 5	**6 min** 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	**6 min** 3.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	**8 min** 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 7 km

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	**8 min** 0.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	**12 min** 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	**21 min** 1.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	**8 min** 2.8 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	**9 min** 0.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**5 min** 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**7 min** 2.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

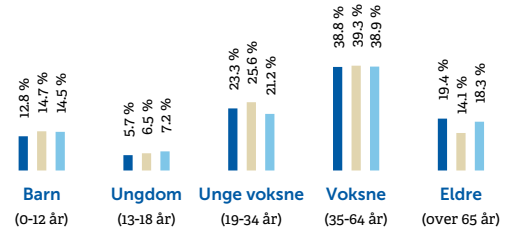
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kringsjå/Nordberg nordre	1 725	1 070
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Montessoribhg. Solsikken Sognestuen (1... 37 barn	**2 min** 0.1 km
Nordberg menighetsbarnehage (1-5 år) 30 barn	**5 min** 0.4 km
Frydenhaug SiO (0-5 år) 58 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Kringsjå	**2 min**
Kiwi Kringsjå	**8 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Kollbanen Ballspill	3 min 0.2 km	
Kringsjå skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min 0.7 km	
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.	23 min	
Avancia Xpress Kjelsås	6 min	

BOLIGMASSE



- 15% enebolig
- 10% rekkehus
- 57% blokk
- 17% annet

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

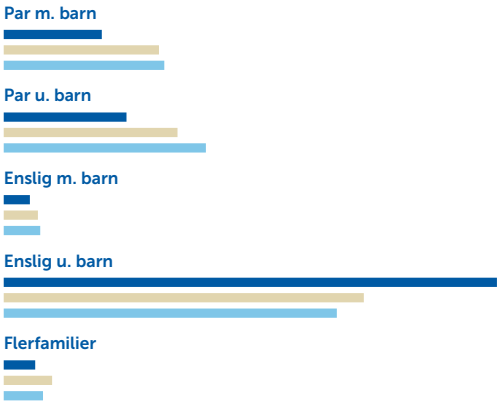
Tåsen Nærsenter	23 min
Apotek 1 Tåsen Senter	23 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 30% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 17% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

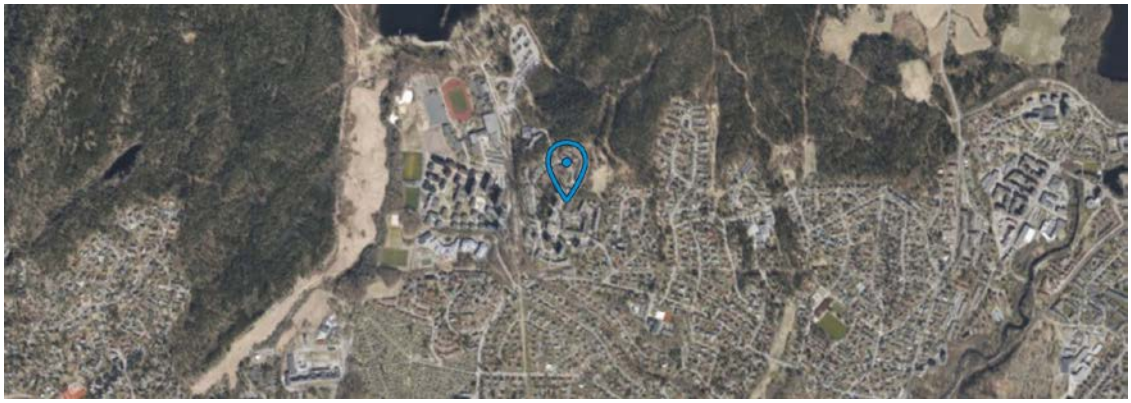


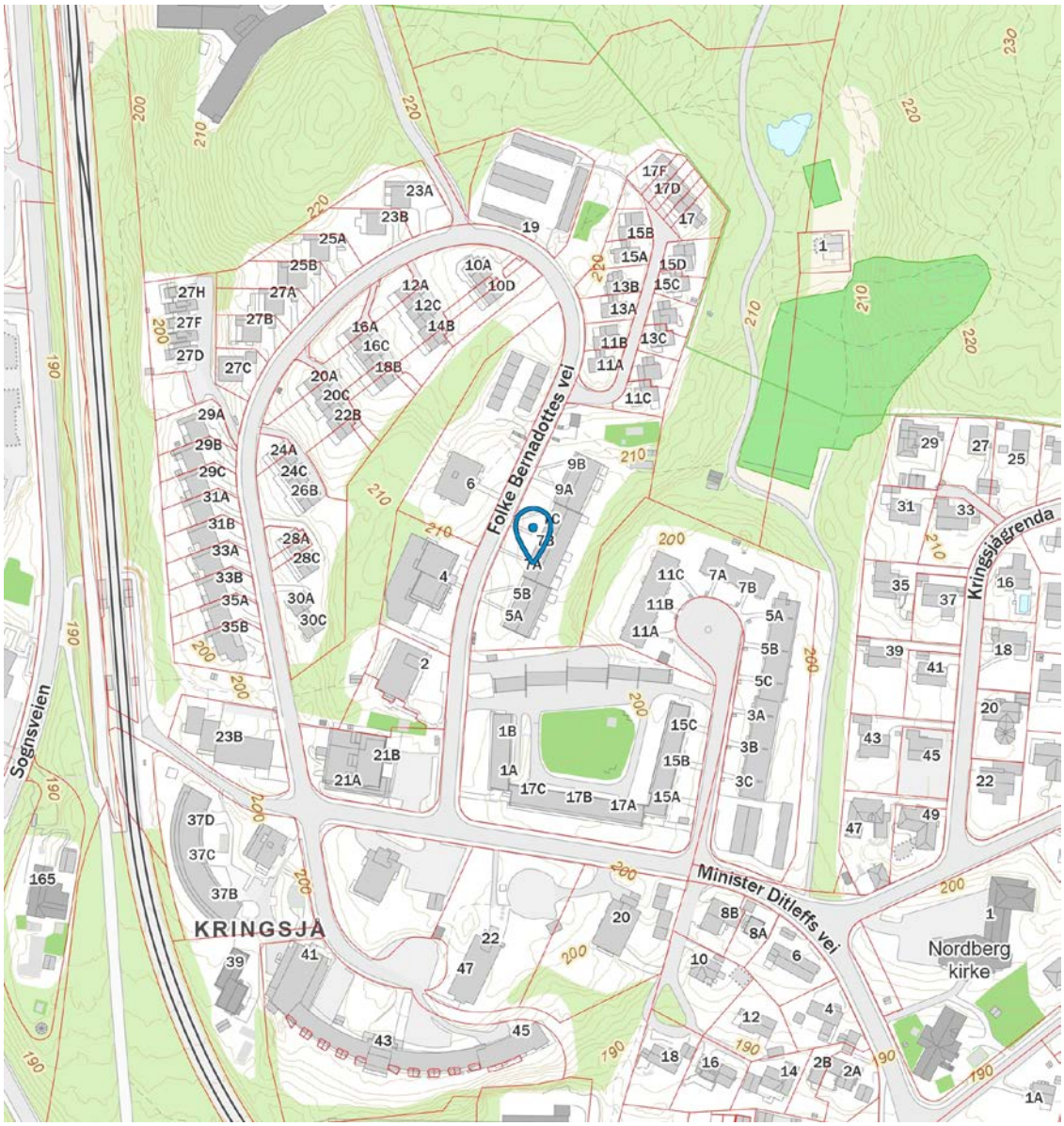
- Kringsjå/Nordberg nordre
- Oslo og omegn
- Norge

SIVILSTAND

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

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





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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Andersen, Ingrid
Oldereid
08.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ingrid Elise Oldereid Andersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Folke Bernadottes vei 7A
0862 OSLO

0301-50/294/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ringside

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte badet med ny servant og speilskap. Fikk satt inn dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: SDS elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmeovn

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Rørleggermester Harald Larsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rør inn til bad byttet ut i forbindelse med flytting av kjøkken.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Olimb rørfornying

   Beskrivelse av arbeidet: Fornying av felles rør i regi av borettslaget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Ringside

   Beskrivelse av arbeidet: Rør byttet ut i forbindelse med flytting av kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Olimb rørfornying

   Beskrivelse av arbeidet: Felles rør fornyet i regi av borettslaget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Tåsen elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Jordfeilvarsling utbedret

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Holmsens elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon i nytt kjøkken da det ble flyttet til stue: stikk til koketopp med komfyrvakt, stikk til stekeovn, oppvaskmaskin, vifte, lys under overskap, til frys og kjøl og over benk. Tilkobling av varmtvannsbereder med bryter og stikk for vannstopper. Lampepunkt i stue og 3 stk stikk i tv-stue. Montering av spot i gang og stue. Ny kurs til oppvaskmasking og varmvannsbereder.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Måling av radon i fra første uke i januar 2021, varte til 6. april. Litt høye verdier i blokka, ble installert radonavsuger.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Folke Bernadottes vei 7A
0862 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 50, **Bnr.** 294

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
40 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**2**	**5**	**1**	**0**

Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **26/09/2026** Rapportdato : **09/10/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Folke Bernadottes vei 7A, 0862 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 50, **Bnr.** 294, **Andelsnr.** 90
Hjemmelshaver	Oslo Kommune Eiendoms- Og Byfornyelsesetaten, Oslo Kommune, Øvre Kringsjå Borettslag, Ingrid Marie Strand Pedersen
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1961
Tomtestørrelse	Felles tomt 6403 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	39	-	-	2
Kjeller	-	1	-	-
Sum	**39**	**1**	**-**	**2**
Sum BRA	**40**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,44 m
Kjeller	-

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

Soverom
Gang
Kjøkken/stue
Bad

Kjeller:

INNVENDIGE OVERFLATER

2. etg:
Soverom (slettmalt tak, slettmalte vegger, parkettlaminat på gulvet)
Kjøkken (slettmalt tak, slettmalte vegger og laminat på gulvet)
Bad (slettmalt tak, tapet på veggene og fliser på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

2. etg:
Soverom: Slitasjegrad: Normal slitasje; Parkett/ laminat fra 2019.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
40 m²	1	1	1

BYGGEMÅTE

Boligblokken er oppført i bæresystem av betong over tre etasjer pluss kjeller. Registrert med byggeår 1961. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med teglstein. Vindu og balkongdør i stue fra 2014, vindu på soverom antas å være originalt.

Vinduer:
2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon er registrert med tilluft via naturlig lufting gjennom veggventiler og ventiler i vinduer, og avtrekk er registrert som oppdrift, naturlig. Det er registrert rørføringer i kobber og rør-i-rør.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Rørinstallasjon
Kobber, Rør-i-rør

OM TOMTEN

Tomteareal: 6403 m² Eiendomstype: Grunneiendom

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Kjøkken er flyttet fra rom som idag benyttes som soverom.

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

BRANN OG SIKKERHET

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1961 og 2014
- Alder dører: ukjent
- Type vinduer: Ikke valgt
- Type dører/porter: Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale dører: Tre

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1961
- Plassering: Balkong på 2m2 med utgang fra stue
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Areal (TBA): 2 m²
- Type rekkverk: Rekkverk av platekledning og håndløper av metall

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert riss og sprekker i betongdekke, samt elde og slitasje på terrassegulv og rekkverk. Det anbefales å kontrollere omfanget av riss- og sprekkdannelsene nærmere, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen. Reparasjon og tetting av berørte områder bør vurderes, og reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i betongdekke

Det registreres riss og sprekker i betongdekket. Forholdet skyldes trolig naturlige bevegelser i konstruksjonen, svinn i betongen, setninger eller belastninger over tid.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekker kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning, frostsprengning, korrosjon av eventuell armering og videre skadeutvikling i betongkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere omfanget av riss- og sprekkdannelsene nærmere. Reparasjon og tetting av berørte områder bør vurderes for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Elde- og slitasje på terrassegulv/rekkverk

Det registreres normal elde og slitasje på terrassekonstruksjonen. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre terrassekonstruksjoner har gradvis redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjon og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen for å opprettholde funksjonen. Reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

3.1 BAD

TG 2

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Panelovner
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift, Ingen tilluft

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Eldre bad fra ukjent årstall. Fremstår som modent for oppgradering og renovering for å sikre funksjon som fullverdig våtrom.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert sprekker og eldre våtromstapet, samt manglende avtrekk og tilluft. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet.

1. Avvik/Årsak: Manglende avtrekk og tilførsel av tilluft

Det registreres at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Forholdet skyldes at det ikke er etablert en ventilasjonsløsning som sikrer nødvendig luftutskifting og tilførsel av erstatningsluft.

Risiko/Konsekvens

Manglende avtrekk og tilluft kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft for å sikre effektiv luftutskifting, god uttørking og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

2. Avvik/Årsak: Eldre våtromstapet

Det vurderes at våtromstapetet er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre våtromstapet har gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning. Over tid øker risikoen for svekkelser i skjøter, redusert funksjon og økt sannsynlighet for fuktinntrengning dersom overflaten blir skadet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet. Basert på alder og tilstand må oppgradering eller utskifting påregnes når overflatens funksjon ikke lenger er tilfredsstillende.

TG 2 3.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Ikke mulig å måle fallforhold under dusjkabinett.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er registrert flislagt gulv med sluk på hovedgulv. Målt høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er 10 mm, og registrert avvik er at høydeforskjellen er under 25 mm. Det er ikke målt motfall på deler av gulvet. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 3

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ingen tettesjikt
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (I vegg fra soverom)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Våtromsløsningen har passert forventet levetid. Tilslutningen mellom membran og sluk er ikke tilfredsstillende utført, og det er registrert avvik ved skjøter, gjennomføringer eller underkant av våtromsplater. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

1. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. I vegg fra soverom: **0** %

TG 1

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Gulvstående toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Beskrivelse av sanitær og rør

Dusjkabinett, servantinnredning og opplegg for liten vaskemaskin oppgradert i 2022. Gulv og toalett av eldre karakter.Det meste av røranlegg oppgradert i forbindelse med flytting av kjøkken i 2022. Arbeidene ble utført av Rørleggermester Harald Larsen AS. Opplyst at rørfornying av avløpsrør ble utført i regi av borettslaget i 2024.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2022
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Underskap
- Integrerte hvitevarer: Steketopp, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Kullfilter
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert redusert avtrekksfunksjon fra kjøkkenventilatoren. Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avtrekksfunksjonen. Ventilator, filter, avtrekkskanaler og ventilasjonsløsning bør kontrolleres, og ved behov bør rensing, vedlikehold, reparasjon eller oppgradering gjennomføres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig/redusert avtrekk

Kjøkken

Det registreres at kjøkkenventilatoren har redusert avtrekksfunksjon. Forholdet skyldes trolig tilstoppede filter, begrensninger i avtrekkskanalen, mangelfull ventilasjon eller redusert funksjon i ventilatoren.

Risiko/Konsekvens

Redusert avtrekk kan føre til at fukt, matos og luftforurensning ikke fjernes tilfredsstillende fra kjøkkenet. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, kondensproblemer, fettavleiringer og dårligere inneklima. Langvarig utilstrekkelig ventilasjon kan også bidra til økt slitasje og fuktpåvirkning på tilstøtende overflater.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til den reduserte avtrekksfunksjonen. Ventilator, filter, avtrekkskanaler og ventilasjonsløsning bør kontrolleres, og ved behov bør rensing, vedlikehold, reparasjon eller oppgradering gjennomføres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

TG 2

5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Kobber, Rør-i-rør
- Stoppekran plassering: Ikke lokalisert
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Registrerte tiltak: Opplyst at det har blitt utført på røranlegg i forbindelse med etablering av kjøkken i 2022.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner, ingen avvik registrert. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig, og jevnlig kontroll og vedlikehold av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner. Forholdet skyldes at dokumentasjon, herunder FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon på utførte arbeider, ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i installasjonene kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonenes utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares for å dokumentere utførelse, materialvalg og vedlikeholdsgrunnlag.

2. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, ingen avvik, men under 25 år

Det vurderes at vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Forholdet skyldes anleggets alder og naturlig slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Det er ikke registrert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har likevel generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Når anlegget nærmer seg forventet bruks- og levetid, må fremtidige reparasjoner eller utskiftninger påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG 2 6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende mekanisk avtrekk, manglende eller begrenset tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk og ventiler delvis tilstoppet av støv og smuss er registrert. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig, etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, rengjøre ventilene og gjennomføre jevnlig vedlikehold.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

Det registreres at boligen mangler mekanisk avtrekk i rom hvor dette normalt anbefales. Forholdet skyldes at rommet ikke har mekanisk avtrekksventilasjon, eller at eksisterende ventilasjonsløsning ikke gir tilfredsstillende avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom. Over tid kan dette medføre økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. En forbedret ventilasjonsløsning vil bidra til bedre uttørking, redusert fuktbelastning og lavere risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

2. Avvik/Årsak: Manglende tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk

Det registreres manglende eller begrenset tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft til rommet, slik at ventilasjonsanlegget ikke får tilstrekkelig lufttilførsel.

Risiko/Konsekvens

Uten tilfredsstillende tilluft vil det mekaniske avtrekket få redusert effekt og luftutskiftingen bli utilstrekkelig. Dette kan føre til økt luftfuktighet, dårligere uttørking, kondens og over tid økt risiko for muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved luftespalte under dør eller ventil i tilstøtende rom. Dette vil sikre nødvendig tilførsel av erstatningsluft, bedre ventilasjonens funksjon og redusere risikoen for fukt- og kondensrelaterte skader.

3. Avvik/Årsak: Tette eller tilsmussede ventiler (redusert effekt)

Det registreres at ventiler er delvis tilstoppet av støv og smuss. Forholdet skyldes oppsamling av støv og smuss som over tid har redusert ventilenes frie luftgjennomstrømning.

Risiko/Konsekvens

Tilstoppede ventiler kan redusere luftutskiftingen og ventilasjonens funksjon. Dette kan føre til dårligere inneklima, høyere luftfuktighet og økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i boligen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rengjøre ventilene og gjennomføre jevnlig vedlikehold for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning. Samtidig bør det kontrolleres at ventilene er åpne og fungerer som forutsatt for å opprettholde god ventilasjon og et tilfredsstillende inneklima.

Total: 5 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

2 Balkonger, verandaer og terrasser

Det er registrert riss og sprekker i betongdekke, samt elde og slitasje på terrassegulv og rekkverk. Det anbefales å kontrollere omfanget av riss- og sprekkdannelsene nærmere, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen. Reparasjon og tetting av berørte områder bør vurderes, og reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes.

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Det er registrert sprekker og eldre våtromstapet, samt manglende avtrekk og tilluft. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet.

3.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

5.1 VVS-installasjoner

Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner, ingen avvik registrert. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig, og jevnlig kontroll og vedlikehold av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

6 Ventilasjon

Manglende mekanisk avtrekk, manglende eller begrenset tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk og ventiler delvis tilstoppet av støv og smuss er registrert. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig, etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, rengjøre ventilene og gjennomføre jevnlig vedlikehold.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Våtromsløsningen har passert forventet levetid. Tilslutningen mellom membran og sluk er ikke tilfredsstillende utført, og det er registrert avvik ved skjøter, gjennomføringer eller underkant av våtromsplater. Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sivilingeniør Bygg fra NTNU i 2002. Jobbet med prosjekt- og byggeledelse i mer enn 20år.



Ansvarlig for rapporten:
Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann

Dyrlandsveien 19
+4792232383 | christopher@huunprosjekt.no

09/10/2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6039
ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00, Ungdomshuset Nordberg menighet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

På direkten etter årets møte er ferdig vil det bli avholdt et beboermøtc hvor styret vil informere om evt saker og vil være tilgjengelig for spørsmål som beboere måtte ha. Det er satt av 30 minutter til denne seansen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Trefelling på fellesområdet
8. Sosial og inkluderende julemarkering i borettslaget
9. Utvidet sykkel- og vognbod til Høyblokka
10. Maling av blokker
11. Kyllingbur
12. Murfasade
13. Endring av åpningstiden til vaskeriet
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller at Trine Normann som møteleder.

Forslag til vedtak
Mia Gabriella Tande Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd for 2025 dekkes av borettslagets egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6039 Årsregnskap.pdf
2. 6039 Revisjonsberetning.pdf
3. 6039 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 279.720. Dette er en økning på 3,6% fra i fjor ihht veksten i SSBs konsumprisindeks fra oktober 2024 til oktober 2025 (mest oppdaterte tall ved budsjettsutarbeidelse).

I tillegg til dette lønnes valgkomiteen med kr 10.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 279.720 og i tillegg får valgkomiteen kr 10.000

Sak 7

Trefelling på fellesområdet

Forslag fremmet av:
Frederik Hendrik Steenbergen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

Et tre med stammeomkrets over 90 cm ble felt på fellesområdet i desember 2025. Styrets begrunnelse for fellingen var algeoppbygging på fasaden, redusert lysinnslipp og gressflueproblemer. Informasjon om tiltaket ble kun delt i en frivillig «Utegruppe» på Vibbo, og ikke på borettslagets offisielle kanaler – Vibbo-hovedsiden og oppslagstavler i oppgangene.

2. Våre spørsmål til styret

Jeg ber om at styret på generalforsamlingen gir en tydelig og konkret redegjørelse for følgende:

a) Beslutningsgrunnlaget

Hvilke konkrete vurderinger lå til grunn for beslutningen om å felle treet? Fantes det tekniske rapporter, faglige vurderinger eller annen dokumentasjon som understøttet at felling var nødvendig – og ikke bare ønskelig?

b) Myndighetsgrunnlaget

Borettslagets vedtekter slår fast at styret ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall kan fatte vedtak om «andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.» Styret bes redegjøre for hvorfor felling av et 30–40 år gammelt tre ble vurdert som ordinært vedlikehold, og ikke som en slik større endring.

c) Informasjon til beboerne

Hvorfor ble beboerne ikke informert på forhånd via de offisielle kanalene – Vibbo-hovedsiden og oppslagstavler? En frivillig undergruppe gir ikke alle beboere lik tilgang til informasjon om vesentlige endringer i fellesområdene.

d) Konsekvent behandling av liknende problemer

Styret begrunnet delvis fellingen med algeoppbygging på fasaden. Det er imidlertid kjent at lavblokken på den andre siden av eiendommen har tilsvarende grønskeoppbygging på fasaden – uten at det er trær i nærheten som kan tilskrives problemet, og uten at det er iverksatt tiltak der. Treet som ble felt sto dessuten på nordsiden av blokken, noe som innebærer at problematikken med alger uansett ikke ville blitt løst, ettersom området aldri får tilstrekkelig sollys. Solen stråler ikke fra nord, og tiltaket kan derfor ikke brukes som et faglig argument for at algeproblemet skulle forsvinne. Vi ber styret forklare hvorfor samme problem behandles ulikt avhengig av bygg, og om alger på fasaden faktisk var en reell og avgjørende begrunnelse for fellingen.

3. Hva vi ber om

Vi ber ikke om å reversere det som allerede er gjort. Vi ber om at styret:

– gir en åpen redegjørelse på generalforsamlingen for beslutningsprosessen og de faglige vurderingene som lå til grunn,

– anerkjenner at beboerne burde ha blitt informert via offisielle kanaler før tiltaket ble

gjennomført, – bekrefter hvilken praksis styret vil følge fremover når det gjelder større endringer i

fellesområder. **4. Demokratiske prosesser og beboermedvirkning ved større inngrep.**

I tillegg ønsker vi å understreke at borettslaget har mange flotte og verdifulle trær som bidrar til både trivsel, estetikk og et godt bomiljø. Når styret gjennomfører store og irreversible inngrep i fellesområdene uten forhåndsinformasjon eller beboermedvirkning, skaper det en reell bekymring for at flere trær kan bli fjernet uten demokratisk behandling. Dette er ikke en ubegrunnet frykt, men en konsekvens av at beslutningen om fellingen ble tatt uten å involvere beboerne i forkant.

Vi mener dette er en alvorlig sak. Ikke bare fordi trær er en viktig del av bomiljøet, men også fordi slike tiltak innebærer kostnader som borettslaget nå må dekke uten at beboerne har fått anledning til å vurdere om dette var riktig prioritering. Det er et legitimt spørsmål om disse midlene kunne vært brukt mer hensiktsmessig på andre tiltak som beboerne faktisk ønsker eller har behov for. I et borettslag er det beboerne som kollektivt bestemmer hvordan fellesmidlene skal disponeres, og derfor er demokratisk behandling avgjørende når det gjelder større endringer på tomten.

Styrets innstilling

Anbefaler at forslaget ikke vedtas, da forslaget i stor grad er dekket av gjeldende vedtekter. Borettslaget er ikke tjent med en dobbelpresisering av gjeldende vedtekter.

Det presiseres også at det ikke er noen planer om å hogge ned andre større trær på uteområdet.

Basert på denne tilbakemeldingen vil styret også etterstrebe å legge ut slik informasjon på hovedkanalene til borettslaget.

Det skal ikke legges inn informasjonssaker til generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at alle større inngrep i fellesområdene, herunder felling av trær, større terrenginngrep, permanente endringer i grøntområder og andre tiltak som ikke kan regnes som ordinært vedlikehold – skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før gjennomføring. Styret skal i forkant av slike saker informere alle beboere via borettslagets offisielle kanaler og legge frem dokumentasjon, faglige vurderinger og kostnadsoverslag.

Sak 8

Sosial og inkluderende julemarkering i borettslaget

Forslag fremmet av:
Frederik Hendrik Steenbergen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å fremme en sak til behandling på generalforsamlingen, knyttet til hvordan borettslaget markerer juletiden. I år ble det ikke satt opp juletre eller julebelysning på fellesområdet, og det ble heller ikke arrangert noen form for julegrantenning eller sosial samling. Dette opplevdes av flere beboere som trist, særlig fordi juletiden er en mørk periode hvor små lyspunkt og fellesskap betyr mye.

Borettslaget vårt har mange beboere i ulike livssituasjoner, og en enkel, varm og inkluderende julemarkering kan bidra til:

- økt trivsel
- styrket naboskap
- et hyggeligere og tryggere bomiljø
- en positiv tradisjon som samler beboerne

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å ikke vedta forslaget om julegrantenning. Dette baserer seg på at det ved tidligere julegrantenninger har vært svært lavt oppmøte. Dermed er det dumt å vedta at dette er noe som må gjennomføres hvert år.

Styret ser at det kan være hyggelig å markere julen i borettslaget. Styret oppfordrer og vil legge til rette for at beboere selv kan sette i stand en markering. Styret vil som vanlig sørge for belysning på eksisterende trær.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at styret hvert år, i første uka av desember skal sørge for en enkel og hyggelig julemarkering på fellesområdet. Dette skal som minimum inkludere: – oppsetting av 3 juletre med lys på et egnet sted på eiendommen– noe enkel julebelysning som skaper stemning i den mørkeste tiden av året(– en uformell julegrantenning eller samling der beboerne inviteres til å møtes, slå av en prat og skape, felleskap med litt kaffe/gløgg/sjokolade og noe pepperkaker. Styret gis ansvar for å organisere dette innenfor en rimelig kostnadsramme og kan vurdere frivillig deltakelse fra beboere dersom det er ønskelig.

Sak 9

Utvidet sykkel- og vognbod til Høyblokka

Forslag fremmet av:
Jørgen Sørgård Erdal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er veldig dårlig plass til barnevogner og sykler i høyblokka. Forslaget er å bygge en ekstra bod i forlengelse av høyblokka mot nord, på plenen som stort sett ikke brukes siden det er skygge der store deler av dagen. Boden kan ha enkel standard så lenge den er tett, har låsbar dør, sykkeloppbevaring tilpasset moderne sykler og elsykler (lik hva vi har i bomberommet i lavblokka) og plass til parkering av barnevogner. Siden det i dag er veldig små boder og lite oppbevaringsplass tror vi dette vil øke verdien på alle leilighetene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken ikke vedtas.

Styret annerkjenner at det er dårlig lagringsplass for sykler og barnevogner. Styret vil derfor se på ulike alternativer for å forbedre dette og vil komme tilbake til generalforsamlingen løpende.

Forslag til vedtak

Bygge en ekstra bod i forlengelse av høyblokka mot nord.

Sak 10

Maling av blokker

Forslag fremmet av:
Wenting Chen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Høyblokka og lavblokken har mye slitasje både på veggene inne, gulvet i felles gangen og på utsiden. De trenger å males. Ødelagt gulv i felles gangene må ev repareres. Tiltaket er ikke veldig dyrt og er viktig for vedlikehold.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å forkaste forslaget.Styret vil vurdere behovet for innvendig maling i borettslaget og eventuelt hente inn tilbud. Utvendig maling av borettslaget settes på vent til det er foretatt en fasadevask, fasadeutbedring og vindusutskifting.

Forslag til vedtak

Male veggene innendørs, og veggen på utsiden for både lav og høyblokka. Ødelagt gulv i felles gangene repareres. Det gjelder kun fellesområder.

Sak 11

Kyllingbur

Forslag fremmet av:
Wenting Chen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygge en felles kyllingbu på baksiden av garasjen i området hvor vi har plantekasser og gressområder. Både stor og små fra borettslaget kan benytte dette :En gruppe kan ta ansvar for å kjøpe inn kyllinger (høner, ikke haner) og mat dem. Vi kan få egg og kjøtt før vinter kommer. Et borettslag på Gaustad har gjort liknende og fungerte kjempe bra :-) kostnaden er lav.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas. Bakgrunnen til dette er at det vil kreve mye vedlikehold og dyrehold på eiendommen vil kunne føre til store problemer.

Forslag til vedtak
Bygge et felles kyllingbur på baksiden av garasjen hvor vi har plantekasser og gresspmråder.

Sak 12

Murfasade

Forslag fremmet av:
Elisabeth Lange

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Reparere murfasaden øverst i lavblokka ved sykkelboden og der det ellers trengs.

Male alle blokkene utvendig. Male treverk der det er nødvendig, som leveggen mot sykkelskur.

Dette er viktig vedlikeholdsarbeid.

Styrets innstilling

Innstilling til styret er at utvendig maling av borettslaget settes på vent til det er foretatt en fasadevask, fasadeutbedring og vindusutskifting.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Murfasade
- Mot Murfasade

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Male alle blokkene utvendig. Male treverk der det er nødvendig, som leveggen mot sykkelskur.
2. Utvendig maling av borettslaget settes på vent til det er foretatt en fasadevask, fasadeutbedring og vindusutskifting.

Sak 13

Endring av åpningstiden til vaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre åpningstiden for vaskeriet til å også inkludere åpent på søndager. Styret har undersøkt med beboerne som bor nærmest vaskeriet og ingen har meldt tilbake om plager med støy fra vaskeriet. Styret ser på det som at det er flere fordeler med å åpne vaskeriet på søndager enn ved å holde det stengt. Mange har travle hverdager og lørdager, og det kan derfor være fint å ha mulighet til å vaske tøy på søndager. Dette minsker også differansen mellom dem som har vaskemaskin i egen leilighet og dem som ikke har det. Det foreslås at det skal kunne vaskes tøy fra og med kl 13.00 på søndager.

Styrets innstilling

Styret innstiller at forlaget vedtas.

Forslag til vedtak

Punkt nr 5 (regler for vaskeri) under Indre orden-kapittelet i husordensreglene endres til følgende tekst:
Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00, fredag til lørdag og 13.00 og 22.00 på søndager og ikke på helligdager. Retningslinjer for vaskeriet må følges.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Om valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har i perioden bestått av Nicklas Sørbel og Erlend Friis. Opprinnelig ble Nicklas Sørbel og Espen Løver Thu valgt på årsmøtet i 2025, men Espen fratrådte vervet i forbindelse med flytting. Erlend Friis tiltrådte deretter valgkomiteen fra januar etter godkjenning fra styret.

Valgkomiteen har gjennom året arbeidet med å identifisere og vurdere aktuelle kandidater til styret. Det er gjennomført samtaler med beboere, kandidater og sittende styre, samt innhentet tilbakemeldinger fra flere beboere. Alle beboere og andelseiere har hatt mulighet til å melde sin interesse og komme med innspill, blant annet gjennom oppslag i fellesområdene og informasjon publisert på Vibbo.

I vurderingen av kandidater har valgkomiteen lagt vekt på:

- relevant kompetanse og erfaring
- evne til samarbeid og gjennomføring
- kontinuitet i styrearbeidet
- behov for nye perspektiver
- representasjon fra både høyblokk og lavblokk

Kjønnsbalanse er også vurdert, uten at dette har vært avgjørende for innstillingen.

Valgkomiteen mener på denne bakgrunn å ha et godt grunnlag for å fremme en helhetlig og balansert innstilling.

Styreleder (velges for 1 år)

Valgkomiteen innstiller:

Kristo□er Berg Jansen

Kristo□er Berg Jansen innstilles som styreleder for en ny periode på ett år.

Etter ett år i rollen har han opparbeidet seg solid erfaring med borettslagets drift og vist evne til å gjennomføre konkrete forbedringer. Valgkomiteen mener han er godt kvalifisert til å videreføre og utvikle dette arbeidet.

Kristo□er har mastergrad i økonomi fra Norges Handelshøyskole og bred erfaring fra ledelse, økonomi og styrearbeid. Han har hatt lederverv i studentorganisasjoner og Forsvaret, blant annet som styreleder for Norges Handelshøyskoles idrettsforening og medlem av finansstyret ved NHH. Han arbeider i dag som økonomikonsulent i KPMG.

I sin periode som styreleder har Kristo□er bidratt til å videreutvikle og strukturere styrets arbeid. Han har blant annet etablert bedre systemer for dokumentasjon og lagring, som styrker kontinuitet og gjør det enklere for fremtidige styrer å overta arbeidet. Han har også arbeidet med gjennomgang av leverandøravtaler, med mål om god kvalitet og kostnadse□ektiv drift.

Kristo□er fremstår som strukturert og handlekraftig, med fokus på forsvarlig økonomisk forvaltning. Han er opptatt av å balansere nødvendige investeringer og vedlikehold mot stabile felleskostnader, og har samtidig arbeidet for bedre kommunikasjon og tilgjengelighet overfor beboerne.

Han har vist evne og vilje til å sette seg grundig inn i saker, og har et helhetlig perspektiv på styrearbeidet hvor økonomi, vedlikehold, sikkerhet og bokvalitet ses i sammenheng.

For det kommende året ønsker Kristo□er å videreføre arbeidet med å modernisere og e□ektivisere driften, samt prioritere tiltak som gir langsiktig verdi for borettslaget.

Valgkomiteen opplever Kristo□er som motivert for videre verv og godt rustet til å lede borettslaget i kommende periode.

På bakgrunn av dette anbefaler valgkomiteen at Kristo□er Berg Jansen velges som styreleder for en ny periode.

Styremedlemmer (velges for 2 år)

Valgkomiteen innstiller:

Per Halvorsen

Elisabeth Lange

Per Halvorsen er i dag styremedlem og foreslås gjenvalgt for å sikre kontinuitet i styretsarbeid. Han har lang erfaring innen drift, vedlikehold og eiendomsforvaltning. Valgkomiteen vurderer at hans tekniske kompetanse er særlig verdifull i arbeidet med langsiktig vedlikeholdsplanlegging og oppfølging av bygningsmessige tiltak. Halvorsen bidrar med faglig tyngde og kontinuitet, og vurderes som en viktig ressurs for styret.

Elisabeth Lange innstilles som nytt styremedlem. Hun har erfaring fra styrearbeid i borettslag og er engasjert i bomiljø og beboertrivsel. Hun er opptatt av god kommunikasjon mellom styret og beboerne, og av at styret fremstår tilgjengelig og løsningsorientert. Lange har erfaring med prosjektarbeid, herunder innhenting og vurdering av tilbud, og er opptatt av kvalitet og kostnadse□ektivitet. Hun har også fokus på langsiktig og forsvarlig økonomisk drift. Valgkomiteen vurderer at hun vil bidra positivt til styrets arbeid.

Varamedlemmer (velges for 1 år)
Valgkomiteen innstiller:

Per Iver Nordset

Magne Hovdar

Per Iver Nordset innstilles som varamedlem. Nordset har bred erfaring fra forsikring, risikovurdering og skadeoppgjør, samt bakgrunn fra Forsvaret og teknisk utdanning fra NTNU. Han har også tidligere styreerfaring fra borettslag og kompetanse innen økonomi, prosjektadministrasjon og risikohåndtering. Valgkomiteen vurderer at hans samlede kompetanse vil være nyttig for styret, særlig i arbeidet med langsiktige vurderinger og prioriteringer.

Magne Hovdar innstilles som varamedlem. Han er utdannet ingeniør og har kompetanse innen tekniske fag, økonomi og prosjektarbeid. Han har erfaring fra organisasjonsarbeid og ledelse gjennom frivillige verv, og er vant til å arbeide innenfor formelle prosesser. Hovdar fremstår som engasjert og motivert for å bidra til et godt bomiljø, og vurderes som en relevant ressurs for styret ved behov.

Valg av valgkomité (velges for 1 år)
Valgkomiteen har forsøkt å finne kandidater til neste års valgkomité, men har ikke lykkes med å identifisere kandidater som har ønsket å stille til vervet.

Valgkomiteen vil understreke at en velfungerende valgkomité er viktig for å sikre gode og grundige prosesser ved fremtidige valg.

Det oppfordres derfor til at beboere melder seg til vervet i løpet av årsmøtet.

Avslutning
Valgkomiteen takker alle kandidater og beboere som har vist interesse og bidratt med innspill i prosessen.

Valgkomiteen mener den foreslåtte sammensetningen gir et styre med god balanse mellom erfaring, kompetanse og nye perspektiver, og anbefaler årsmøtet å vedta innstillingen.

Roller og kandidater

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

- Kristoffer Jansen

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

- Elisabeth Lange
- Per Halvorsen

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

- Magne Hovdar
- Per Iver Nordset

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025

Styrets arbeid

Styremøter

Per 15.april er det avholdt 14 styremøter siden forrige årsmøte.

Prosjektmøter / befaringer

Det har vært avholdt flere befaringer og prosjektmøter ifm. med heisprosjektet og prosjektet med vindusutbytting. For vindusutbyttingsprosjektet er det avholdt nye befaringer for vurdering av utskifting i oppgang 5A og 5B.

Leilighetsoverdragelser

Per 15.april er det registrert 11 leilighetsoverdragelser siden sist årsmøte.

Bruksoverlating

Per 15.april er det registrert 4 bruksoverlatinger siden sist årsmøte.

Garasjeoverdragelse

Per 15.april er det registrert 0 garasjeoverdragelser siden sist årsmøte.

Beboerarrangementer

Som ordinært er det avholdt dugnad, både høst og vår. Det er servert kaffe, laget vafler og kjøpt inn pizza og drikke. Styret takker alle dugnadsarbeidere og de som har bidratt året rundt med forskjellige typer engasjement. Mange bidrar med hagearbeid, sosiale slag, rydding, innspill og synspunkter til styret. Alle oppfordres til å komme med forslag eller til selv å ta initiativ. Ønsker du å arrangere noe sosialt i borettslaget? Har du ønsker om beplanting? Ta gjerne kontakt med styret.

HMS Brannvern/Brannvarslingsanlegg

Det er blitt utført årlig kontroll brannslukningsapparater og brannvern i fellesområdene av Norsk Brannvern.

Høsten 25 er det gjennomført vedlikehold på felles brannvarslingssystem og gjennomført klokketest (sirenene), samt sjekk av oppkobling mot Securitas for varsling. Systemet fungerer slik det skal. Styret oppfordrer alle beboere til å lese nøye igjennom skriv og rutiner som har blitt sendt ut.

Rørfornying

Rørfornyelsesprosjektet ble ferdigstilt våren 2025. Det har vært enkelte reklamasjoner og klager i etterkant av ferdigstillelse. Det har derfor vært noe kommunikasjon frem og tilbake med Olimb, og enkelte ting som har blitt fikset. Nå skal alt være i orden.

Heis

Prosjektet med bytte av heis i høyblokka nærmer seg ferdig per 15.april. Otis melder at de er i rute til at heisen skal være klar innen 1.mai. Prosjektet har kostet borettslaget ca kr. 1.750.000 til nå.

Vaskekjelleren

Vaske- og tørkerom, samt felles toalett, har blitt malt. Det er også satt inn nytt avtrekk på vaske- og tørkerom. En av tørketromlene er også blitt byttet ut med ny tørketrommel.

Vinduer

Styret har jobbet videre med prosjektet om bytting av vinduer. Vi har startet prosessen i oppgang 5A og B. Dette er for at vi skal skaffe oss erfaringer med denne type prosjekt og bli kjent med entreprenør. I 5A og B er det gjennomført ny inspeksjon og bestilling av vinduer og balkongdører er gjort ut i fra resultatene fra denne. Arbeidet vil bli gjennomført så snart vinduer og dører er ankommet (mest sannsynligvis ila juni). Prosessen vil etter dette gå videre i borettslaget på samme måte med ny inspeksjon etterfulgt av ny bestilling.

Inngangsparti i FB 6 Høyblokka

Det har tidligere blitt vedtatt på generalforsamling at inngangspartiet i høyblokken skaloppgraderes. Dette ble ikke gjort i fjor da man har ventet på ferdigstillelse av heis og rørfornying. Styret vil gjennomføre dette etter at heisen er ferdigstilt.

Nye avtaler

Det er ansatt en ny vaktmester etter at avtalen med forrige vaktmester ble avsluttet våren 2025. Styret er generelt fornøyde med ny vaktmester, og oppfordrer også beboere til å si ifra dersom de ser ting som vaktmesteren bør fikse.

Det er inngått rammeavtale med flere håndverkere, blant annet elektriker og låsesmed.

Styret har gjennomgått alle gjeldende avtaler som borettslaget har, for å se på mulige reduksjoner i kostnader. Enkelte av avtalene er blitt reforhandler og kostnadene redusert.

Uteområdene

Det er opprettet en egen utegruppe på vibbo, hvor styret oppfordrer alle som er interessert i uteområdene til å være med.

Det er gjennomført en opprenskning av vegetasjonen ved uteområdene. Vegetasjonen har generelt blitt tettere og vokst seg nærmere boligmassen de siste årene, og det er lenge siden sist en gjorde en tilsvarende opprydning. Flere av de store trærne er blitt beskjært av en gartner, en god del busker er beskjært og redusert. En god del mindre trær bak lavblokka og høyblokka er fjernet, og enkelte større trær.

Radonmåling

For noen år siden ble det utført radonmåling, som enkelte steder viste for høye verdier. Det ble etter dette iverksatt tiltak og radonvifter for å senke nivået. Siden den gang har det ikke vært utført en ny måling. Det er nå vinteren 2026 utført en ny måling i alle leilighetene i de nederste etasjene. Radon-målerne er per 15.april samlet inn og sendt til analyse, men vi har ikke mottatt svar på resultatene ennå. Styret vil informere leilighetene hvor det er foretatt målinger om resultatet så fort det foreligger.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til rørfornying ble vesentlig høyere enn den summen som ble lagt inn i budsjettet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere rentenivå enn antatt.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 244 097.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AB0IP-EIMC2-DLJ7O-JV1B4-X1DEI-C4T5X

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953648210, KLIENTNR. 6039

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 151 304**	**5 920 184**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 699 798	-6 124 796
Tillegg for nye langsiktige lån			6 800 000
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	1 700 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-207 408	-144 084
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 907 206**	**2 231 120**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 244 098**	**8 151 304**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 533 111	8 604 658
Kortsiktig gjeld		-289 014	-453 354
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 244 098**	**8 151 304**

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953648210, KLIENTNR. 6039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 813 140	5 803 222	5 806 000	6 012 000
Andre anlegg		0	57 465	30 000	21 272
Andre inntekter	3	60 073	20 236	20 000	75 700
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 873 213**	**5 880 922**	**5 856 000**	**6 108 972**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 572	-48 246	-49 000	-49 000
Styrehonorar	5	-270 656	-261 250	-272 000	-279 720
Revisjonshonorar	6	-20 367	-15 745	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-357 770	-341 428	-359 000	-374 437
Konsulenthonorar		-58 118	-117 680	-15 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-4 269 777	-8 243 509	-693 000	-3 538 047
Forsikringer		-382 961	-303 393	-360 000	-396 748
Festeavgift		-197 516	-197 516	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-991 042	-888 876	-1 049 000	-1 033 353
Vaskeri		0	-2 602	0	0
Energi/fyring	9	-116 677	-105 998	-130 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-827 080	-780 317	-971 000	-862 905
Andre driftskostnader	10	-633 075	-559 382	-578 000	-504 637
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 174 612**	**-11 865 941**	**-4 697 000**	**-7 500 477**
DRIFTSRESULTAT		**-2 301 400**	**-5 985 019**	**1 159 000**	**-1 391 505**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	203 046	172 799	23 000	160 000
Finanskostnader	12	-601 445	-312 576	-626 000	-579 143
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-398 399**	**-139 777**	**-603 000**	**-419 143**
ÅRSRESULTAT		**-2 699 798**	**-6 124 796**	**556 000**	**-1 810 648**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-3 442 664		
Udekket tap:		-2 699 798	-2 682 132		

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953648210, KLIENTNR. 6039

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	698 850	698 850
Andre varige driftsmidler	14	216 000	216 000
Langsiktige fordringer	15	51 435	51 435
SUM ANLEGGSMIDLER		**966 285**	**966 285**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 309	14 178
Forskuddsbetalte kostnader		57 623	0
Andre kortsiktige fordringer		0	6 385
Driftskonto OBOS-banken		488 062	5 064 157
Sparekonto OBOS-banken		4 983 117	3 519 938
SUM OMLØPSMIDLER		**5 533 111**	**8 604 658**
SUM EIENDELER		**6 499 396**	**9 570 943**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Udekket tap	16	-5 381 930	-2 682 132
SUM EGENKAPITAL		**-5 366 530**	**-2 666 732**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 687 113	10 894 521
Borettsinnskudd	18	673 800	673 800
Annen langsiktig gjeld	19	216 000	216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 576 913**	**11 784 321**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		165 466	83 292
Leverandørgjeld		120 504	366 616
Påløpte renter		3 009	3 446
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**289 014**	**453 354**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 499 396**	**9 570 943**
Pantstillelse	21	15 001 800	15 001 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2026
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Kristoffer Berg Jansen Emilie Elisabeth Rød Broomfield Per Halvorsen

Tilla Farnes Hennum Jeanette Eriksen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	562
Eiendomsskatt	562
Eiendomsskatt	562
Eiendomsskatt	562
Felleskostnader	5 636 498
Garasje	86 400
Leie	87 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 813 140**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie 2025	20 653
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	39 420
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 073**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-39 572
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 572**

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 2024/2025	-270 656
SUM STYREHONORAR	**-270 656**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 367
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 367**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-202 257
Drift/vedlikehold VVS	-3 235 971
Drift/vedlikehold elektro	-41 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 903
Drift/vedlikehold heisanlegg	-468 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 948
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-110 539
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-17 781
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 269 777**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 430
Vann- og avløpsgebyr	-736 229
Renovasjonsgebyr	-252 383
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-991 042**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-116 677
SUM ENERGI / FYRING	**-116 677**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 000
Container	-19 310
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 835
Diverse utstyr	-1 350
Vaktmestertjenester	-78 525
Vakthold	-70 040
Renhold ved firmaer	-162 526
Snørydding	-60 947
Gressklipping	-9 738
Andre driftskostnader	-7 363
Kontor- og datarekvisita	-703
Trykksaker	-806
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-2 135
Porto	-950
Vedlikehold biler/maskiner	-168 621
Bank- og kortgebyr	-4 871
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-1 370
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-633 078**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	31 749
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	163 179
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	97
Andre renteinntekter	872
SUM FINANSINNTEKTER	**203 046**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-134 599
Pantegjeldsrenter	-466 226
Renter på leverandørgjeld	-620
SUM FINANSKOSTNADER	**-601 445**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1979	216 000	
		216 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**216 000**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-4 065 509	
Nedbetalt tidligere	1 610 619	
Nedbetalt i år	91 745	
		-2 363 145
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 700 000	
Delutbetaling	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	60 369	
Nedbetalt i år	115 663	
		-8 323 968
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1(687 113**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-673 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-673 800**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	1(687 113
TOTALT	**11 360 913**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	698 850
TOTALT	**698 850**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 6039 **Selskapsnavn:** ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953648210
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Ungdomshuset Nordberg menighet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller at Trine Normann som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mia Gabriella Tande Gabrielsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Den elektroniske registreringen, sammen med innleverte fullmakter, legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Frederik Hendrik Steenbergen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd for 2025 dekkes av borettslagets egenkapital.

Styrets innstilling
Styret innstiller at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 279.720. Dette er en økning på 3,6% fra i fjor ihht veksten i SSBs konsumprisindeks fra oktober 2024 til oktober 2025 (mest oppdaterte tall ved budsjettsutarbeidelse).

I tillegg til dette lønnes valgkomiteen med kr 10.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 279.720 og i tillegg får valgkomiteen kr 10.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Trefelling på fellesområdet

Fremmet av: Frederik Hendrik Steenbergen

1. Bakgrunn

Et tre med stammeomkrets over 90 cm ble felt på fellesområdet i desember 2025. Styrets begrunnelse for fellingen var algeoppbygging på fasaden, redusert lysinnslipp og gressflueproblemer. Informasjon om tiltaket ble kun delt i en frivillig «Utegruppe» på Vibbo, og ikke på borettslagets offisielle kanaler – Vibbo-hovedsiden og oppslagstavler i oppgangene.

2. Våre spørsmål til styret

Jeg ber om at styret på generalforsamlingen gir en tydelig og konkret redegjørelse for følgende:

a) Beslutningsgrunnlaget

Hvilke konkrete vurderinger lå til grunn for beslutningen om å felle treet? Fantes det tekniske rapporter, faglige vurderinger eller annen dokumentasjon som understøttet at felling var nødvendig – og ikke bare ønskelig?

b) Myndighetsgrunnlaget

Borettslagets vedtekter slår fast at styret ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall kan fatte vedtak om «andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.» Styret bes redegjøre for hvorfor felling av et 30–40 år gammelt tre ble vurdert som ordinært vedlikehold, og ikke som en slik større endring.

c) Informasjon til beboerne

Hvorfor ble beboerne ikke informert på forhånd via de offisielle kanalene – Vibbo-hovedsiden og oppslagstavler? En frivillig undergruppe gir ikke alle beboere lik tilgang til informasjon om vesentlige endringer i fellesområdene.

d) Konsekvent behandling av liknende problemer

Styret begrunnet delvis fellingen med algeoppbygging på fasaden. Det er imidlertid kjent at lavblokken på den andre siden av eiendommen har tilsvarende grønskeoppbygging på fasaden – uten at det er trær i nærheten som kan tilskrives problemet, og uten at det er iverksatt tiltak der. Treet som ble felt sto dessuten på nordsiden av blokken, noe som innebærer at problematikken med alger uansett ikke ville blitt løst, ettersom området aldri får tilstrekkelig sollys. Solen stråler ikke fra nord, og tiltaket kan derfor ikke brukes som et faglig argument for at algeproblemet skulle forsvinne. Vi ber styret forklare hvorfor samme problem behandles ulikt avhengig av bygg, og om alger på fasaden faktisk var en reell og avgjørende begrunnelse for fellingen.

3. Hva vi ber om

Vi ber ikke om å reversere det som allerede er gjort. Vi ber om at styret:

– gir en åpen redegjørelse på generalforsamlingen for beslutningsprosessen og de faglige vurderingene som lå til grunn,

– anerkjenner at beboerne burde ha blitt informert via offisielle kanaler før tiltaket ble gjennomført,

– bekrefter hvilken praksis styret vil følge fremover når det gjelder større endringer i fellesområder.

4. Demokratiske prosesser og beboermedvirkning ved større inngrep.

I tillegg ønsker vi å understreke at borettslaget har mange flotte og verdifulle trær som bidrar til både trivsel, estetikk og et godt bomiljø. Når styret gjennomfører store og irreversible inngrep i fellesområdene uten forhåndsinformasjon eller beboermedvirkning, skaper det en reell bekymring for at flere trær kan bli fjernet uten demokratisk behandling. Dette er ikke en ubegrunnet frykt, men en konsekvens av at beslutningen om fellingen ble tatt uten å involvere beboerne i forkant.

Vi mener dette er en alvorlig sak. Ikke bare fordi trær er en viktig del av bomiljøet, men også fordi slike tiltak innebærer kostnader som borettslaget nå må dekke uten at beboerne har fått anledning til å vurdere om dette var riktig prioritering. Det er et legitimt spørsmål om disse midlene kunne vært brukt mer hensiktsmessig på andre tiltak som beboerne faktisk ønsker eller har behov for. I et borettslag er det beboerne som kollektivt bestemmer hvordan fellesmidlene skal disponeres, og derfor er demokratisk behandling avgjørende når det gjelder større endringer på tomten.

Styrets innstilling
Anbefaler at forslaget ikke vedtas, da forslaget i stor grad er dekket av gjeldende vedtekter. Borettslaget er ikke tjent med en dobbelpresisering av gjeldende vedtekter.

Det presiseres også at det ikke er noen planer om å hogge ned andre større trær på uteområdet.

Basert på denne tilbakemeldingen vil styret også etterstrebe å legge ut slik informasjon på hovedkanalene til borettslaget.

Det skal ikke legges inn informasjonssaker til generalforsamling.

> Forslag til vedtak:
> Generalforsamlingen vedtar at alle større inngrep i fellesområdene, herunder felling av trær, større terrenginngrep, permanente endringer i grøntområder og andre tiltak som ikke kan regnes som ordinært vedlikehold – skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før gjennomføring. Styret skal i forkant

av slike saker informere alle beboere via borettslagets offisielle kanaler og legge frem dokumentasjon, faglige vurderinger og kostnadsoverslag.

❌ **Ikke vedtatt.**

8. Sosial og inkluderende julemarkering i borettslaget

Fremmet av: Frederik Hendrik Steenbergen

Jeg ønsker med dette å fremme en sak til behandling på generalforsamlingen, knyttet til hvordan borettslaget markerer juletiden. I år ble det ikke satt opp juletre eller julebelysning på fellesområdet, og det ble heller ikke arrangert noen form for julegrantenning eller sosial samling. Dette opplevdes av flere beboere som trist, særlig fordi juletiden er en mørk periode hvor små lyspunkt og fellesskap betyr mye.

Borettslaget vårt har mange beboere i ulike livssituasjoner, og en enkel, varm og inkluderende julemarkering kan bidra til:

- økt trivsel
- styrket naboskap
- et hyggeligere og tryggere bomiljø
- en positiv tradisjon som samler beboerne

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å ikke vedta forslaget om julegrantenning. Dette baserer seg på at det ved tidligere julegrantenninger har vært svært lavt oppmøte. Dermed er det dumt å vedta at dette er noe som må gjennomføres hvert år.

Styret ser at det kan være hyggelig å markere julen i borettslaget. Styret oppfordrer og vil legge til rette for at beboere selv kan sette i stand en markering. Styret vil som vanlig sørge for belysning på eksisterende trær.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret hvert år, i første uka av desember skal sørge for en enkel og hyggelig julemarkering på fellesområdet. Dette skal som minimum inkludere: – oppsetting av 3 juletre med lys på et egnet sted på eiendommen– noe enkel julebelysning som skaper stemning i den mørkeste tiden av året(– en uformell julegrantenning eller samling der beboerne inviteres til å møtes, slå av en prat og skape, felleskap med litt kaffe/gløgg/sjokolade og noe pepperkaker. Styret gis ansvar for å organisere dette innenfor en rimelig kostnadsramme og kan vurdere frivillig deltakelse fra beboere dersom det er ønskelig.

❌ **Ikke vedtatt.**

9. Utvidet sykkel- og vognbod til Høyblokka

Fremmet av: Jørgen Sørgård Erdal

Det er veldig dårlig plass til barnevogner og sykler i høyblokka. Forslaget er å bygge en ekstra bod i forlengelse av høyblokka mot nord, på plenen som stort sett ikke brukes siden det er skygge der store deler av dagen. Boden kan ha enkel standard så lenge den er tett, har låsbar dør, sykkeloppbevaring tilpasset moderne sykler og elsykler (lik hva vi har i bomberommet i lavblokka) og plass til parkering av barnevogner. Siden det i dag er veldig små boder og lite oppbevaringsplass tror vi dette vil øke verdien på alle leilighetene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken ikke vedtas.

Styret annerkjenner at det er dårlig lagringsplass for sykler og barnevogner. Styret vil derfor se på ulike alternativer for å forbedre dette og vil komme tilbake til generalforsamlingen løpende.

> **Forslag til vedtak:**
> Bygge en ekstra bod i forlengelse av høyblokka mot nord.
> ❌ **Ikke vedtatt.**

10. Maling av blokker

Fremmet av: Wenting Chen

Høyblokka og lavblokken har mye slitasje både på veggene inne, gulvet i felles gangen og på utsiden. De trenger å males. Ødelagt gulv i felles gangene må ev repareres. Tiltaket er ikke veldig dyrt og er viktig for vedlikehold.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å forkaste forslaget.

Styret vil vurdere behovet for innvendig maling i borettslaget og eventuelt hente inn tilbud. Utvendig maling av borettslaget settes på vent til det er foretatt en fasadevask, fasadeutbedring og vindusutskifting.

> **Forslag til vedtak:**
> Male veggene innendørs, og veggen på utsiden for både lav og høyblokka. Ødelagt gulv i felles gangene repareres. Det gjelder kun fellesområder.
> ❌ **Ikke vedtatt.**

11. Kyllingbur

Fremmet av: Wenting Chen

Bygge en felles kyllingbu på baksiden av garasjen i området hvor vi har plantekasser og gressområder. Både stor og små fra borettslaget kan benytte dette :En gruppe kan ta ansvar for å kjøpe inn kyllinger (høner, ikke haner) og mat dem. Vi kan få egg og kjøtt før vinter kommer. Et borettslag på Gaustad har gjort liknende og fungerte kjempe bra :-) kostnaden er lav.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas. Bakgrunnen til dette er at det vil kreve mye vedlikehold og dyrehold på eiendommen vil kunne føre til store problemer.

> **Forslag til vedtak:**
> Bygge et felles kyllingbur på baksiden av garasjen hvor vi har plantekasser og gresspmråder.
> ❌ **Ikke vedtatt.**

12. Murfasade

Fremmet av: Elisabeth Lange

Reparere murfasaden øverst i lavblokka ved sykkelboden og der det ellers trengs.

Male alle blokkene utvendig. Male treverk der det er nødvendig, som leveggen mot sykkelskur.

Dette er viktig vedlikeholdsarbeid.

Styrets innstilling
Innstilling til styret er at utvendig maling av borettslaget settes på vent til det er foretatt en fasadevask, fasadeutbedring og vindusutskifting.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Male alle blokkene utvendig. Male treverk der det er nødvendig, som leveggen mot sykkelskur.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Utvendig maling av borettslaget settes på vent til det er foretatt en fasadevask, fasadeutbedring og vindusutskifting.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Endring av åpningstiden til vaskeriet

Styret foreslår å endre åpningstiden for vaskeriet til å også inkludere åpent på søndager. Styret har undersøkt med beboerne som bor nærmest vaskeriet og ingen har meldt tilbake om plager med støy fra vaskeriet. Styret ser på det som at det er flere fordeler med å åpne vaskeriet på søndager enn ved å holde det stengt. Mange har travle hverdager og lørdager, og det kan derfor være fint å ha mulighet til å vaske tøy på søndager. Dette minsker også differansen mellom dem som har vaskemaskin i egen leilighet og dem som ikke har det. Det foreslås at det skal kunne vaskes tøy fra og med kl 13.00 på søndager.

Styrets innstilling
Styret innstiller at forlaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Punkt nr 5 (regler for vaskeri) under Indre orden-kapittelet i husordensreglene endres til følgende tekst: Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00, mandag til lørdag og 13.00 og 22.00 på søndager og ikke på helligdager. Retningslinjer for vaskeriet må følges.

✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Om valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har i perioden bestått av Nicklas Sørbel og Erlend Friis. Opprinnelig ble Nicklas Sørbel og Espen Løver Thu valgt på årsmøtet i 2025, men Espen fratrådte vervet i forbindelse med flytting. Erlend Friis tiltrådte deretter valgkomiteen fra januar etter godkjenning fra styret.

Valgkomiteen har gjennom året arbeidet med å identifisere og vurdere aktuelle kandidater til styret. Det er gjennomført samtaler med beboere, kandidater og sittende styre, samt innhentet tilbakemeldinger fra flere beboere. Alle beboere og andelseiere har hatt mulighet til å melde sin interesse og komme med innspill, blant annet gjennom oppslag i fellesområdene og informasjon publisert på Vibbo.

I vurderingen av kandidater har valgkomiteen lagt vekt på:

- relevant kompetanse og erfaring
- evne til samarbeid og gjennomføring
- kontinuitet i styrearbeidet
- behov for nye perspektiver
- representasjon fra både høyblokk og lavblokk

Kjønnsbalanse er også vurdert, uten at dette har vært avgjørende for innstillingen.

Valgkomiteen mener på denne bakgrunn å ha et godt grunnlag for å fremme en helhetlig og balansert innstilling.

Styreleder (velges for 1 år)
Valgkomiteen innstiller:

Kristoer Berg Jansen

Kristoer Berg Jansen innstilles som styreleder for en ny periode på ett år.

Etter ett år i rollen har han opparbeidet seg solid erfaring med borettslagets drift og vist evne til å gjennomføre konkrete forbedringer. Valgkomiteen mener han er godt kvalifisert til å videreføre og utvikle dette arbeidet.

Kristoer har mastergrad i økonomi fra Norges Handelshøyskole og bred erfaring fra ledelse, økonomi og styrearbeid. Han har hatt lederverv i studentorganisasjoner og Forsvaret, blant annet som styreleder for Norges Handelshøyskoles idrettsforening og medlem av finansstyret ved NHH. Han arbeider i dag som økonomikonsulent i KPMG.

I sin periode som styreleder har Kristoer bidratt til å videreutvikle og strukturere styrets arbeid. Han har blant annet etablert bedre systemer for dokumentasjon og lagring, som styrker kontinuitet og gjør det enklere for fremtidige styrer å overta arbeidet. Han har også arbeidet med gjennomgang av leverandøravtaler, med mål om god kvalitet og kostnadseektiv drift.

Kristoer fremstår som strukturert og handlekraftig, med fokus på forsvarlig økonomisk forvaltning. Han er opptatt av å balansere nødvendige investeringer og vedlikehold mot stabile felleskostnader, og har samtidig arbeidet for bedre kommunikasjon og tilgjengelighet overfor beboerne.

Han har vist evne og vilje til å sette seg grundig inn i saker, og har et helhetlig perspektiv på styrearbeidet hvor økonomi, vedlikehold, sikkerhet og bokvalitet ses i sammenheng.

For det kommende året ønsker Kristoer å videreføre arbeidet med å modernisere og eektivisere driften, samt prioritere tiltak som gir langsiktig verdi for borettslaget.

Valgkomiteen opplever Kristoer som motivert for videre verv og godt rustet til å lede borettslaget i kommende periode.

På bakgrunn av dette anbefaler valgkomiteen at Kristoer Berg Jansen velges som styreleder for en ny periode.

Styremedlemmer (velges for 2 år)
Valgkomiteen innstiller:

Per Halvorsen

Elisabeth Lange

Per Halvorsen er i dag styremedlem og foreslås gjenvalgt for å sikre kontinuitet i styretsarbeid. Han har lang erfaring innen drift, vedlikehold og eiendomsforvaltning. Valgkomiteen vurderer at hans tekniske kompetanse er særlig verdifull i arbeidet med langsiktig vedlikeholdsplanlegging og oppfølging av bygningsmessige tiltak. Halvorsen bidrar med faglig tyngde og kontinuitet, og vurderes som en viktig ressurs for styret.

Elisabeth Lange innstilles som nytt styremedlem. Hun har erfaring fra styrearbeid i borettslag og er engasjert i bomiljø og beboertrivsel. Hun er opptatt av god kommunikasjon mellom styret og beboerne, og av at styret fremstår tilgjengelig og løsningsorientert. Lange har erfaring med prosjektarbeid, herunder innhenting og vurdering av tilbud, og er opptatt av kvalitet og kostnadseektivitet. Hun har også fokus på langsiktig og forsvarlig økonomisk drift. Valgkomiteen vurderer at hun vil bidra positivt til styrets arbeid.

Varamedlemmer (velges for 1 år)
Valgkomiteen innstiller:

Per Iver Nordset

Magne Hovdar

Per Iver Nordset innstilles som varamedlem. Nordset har bred erfaring fra forsikring, risikovurdering og skadeoppgjør, samt bakgrunn fra Forsvaret og teknisk utdanning fra NTNU. Han har også tidligere styreerfaring fra borettslag og kompetanse innen økonomi, prosjektadministrasjon og risikohåndtering. Valgkomiteen vurderer at hans samlede kompetanse vil være nyttig for styret, særlig i arbeidet med langsiktige vurderinger og prioriteringer.

Magne Hovdar innstilles som varamedlem. Han er utdannet ingeniør og har kompetanse innen tekniske fag, økonomi og prosjektarbeid. Han har erfaring fra organisasjonsarbeid og ledelse gjennom frivillige verv, og er vant til å arbeide innenfor formelle prosesser. Hovdar fremstår som engasjert og motivert for å bidra til et godt bomiljø, og vurderes som en relevant ressurs for styret ved behov.

Valg av valgkomité (velges for 1 år)
Valgkomiteen har forsøkt å finne kandidater til neste års valgkomité, men har ikke lykkes med å identifisere kandidater som har ønsket å stille til vervet.

Valgkomiteen vil understreke at en velfungerende valgkomité er viktig for å sikre gode og grundige prosesser ved fremtidige valg.

Det oppfordres derfor til at beboere melder seg til vervet i løpet av årsmøtet.

Avslutning
Valgkomiteen takker alle kandidater og beboere som har vist interesse og bidratt med innspill i prosessen.

Valgkomiteen mener den foreslåtte sammensetningen gir et styre med god balanse mellom erfaring, kompetanse og nye perspektiver, og anbefaler årsmøtet å vedta innstillingen.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Jansen

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Jansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Halvorsen
Elisabeth Lange

Følgende stilte til valg:
Per Halvorsen
Elisabeth Lange

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magne Hovdar
Per Iver Nordset

Følgende stilte til valg:
Magne Hovdar
Per Iver Nordset

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Sørgård Erdal
Cathrine Wiig

Følgende stilte til valg:
Jørgen Sørgård Erdal
Cathrine Wiig



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

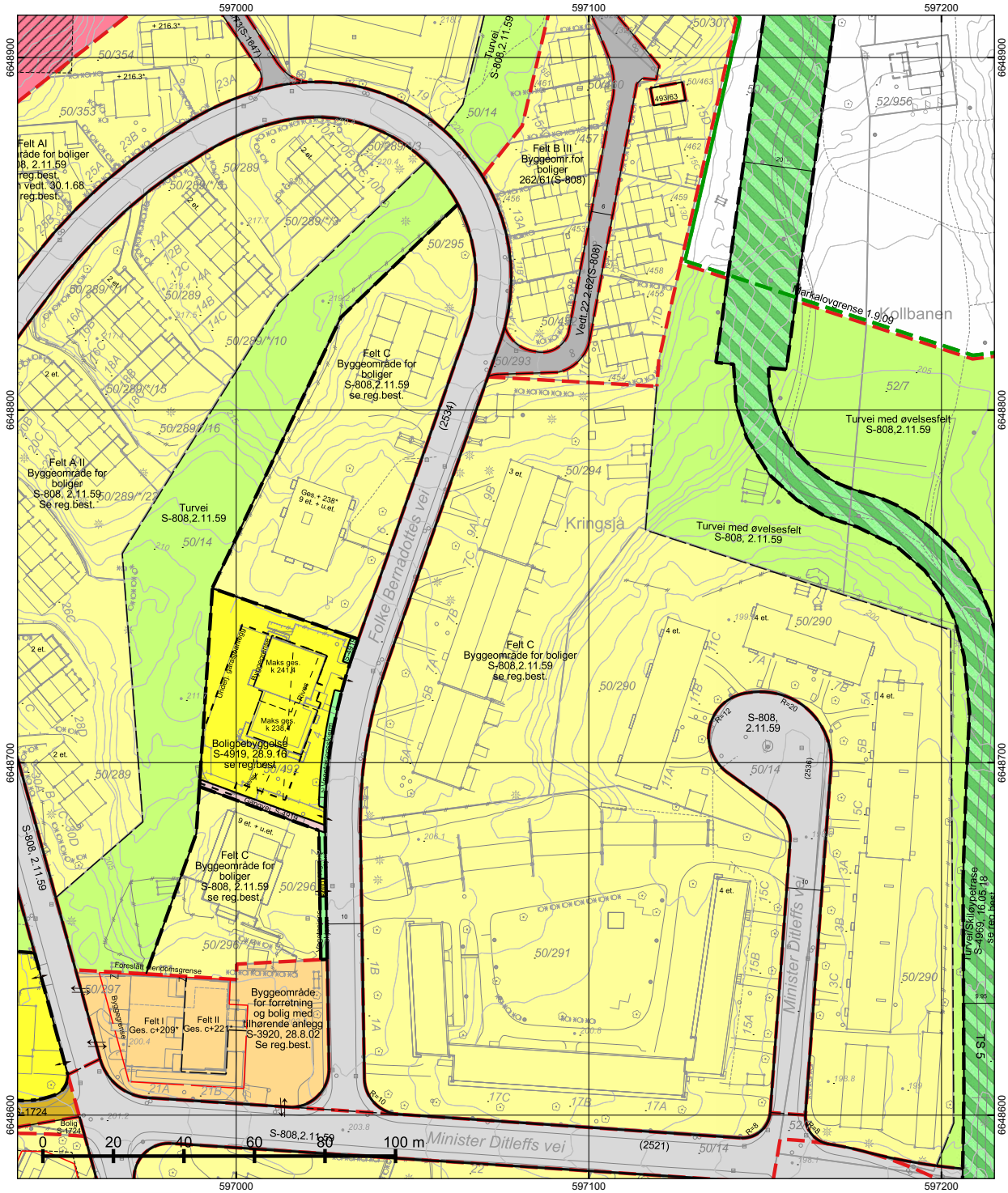
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161637/ 86537979
Deres ref.:
Adresse: Folke Bernadottes vei 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/294

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

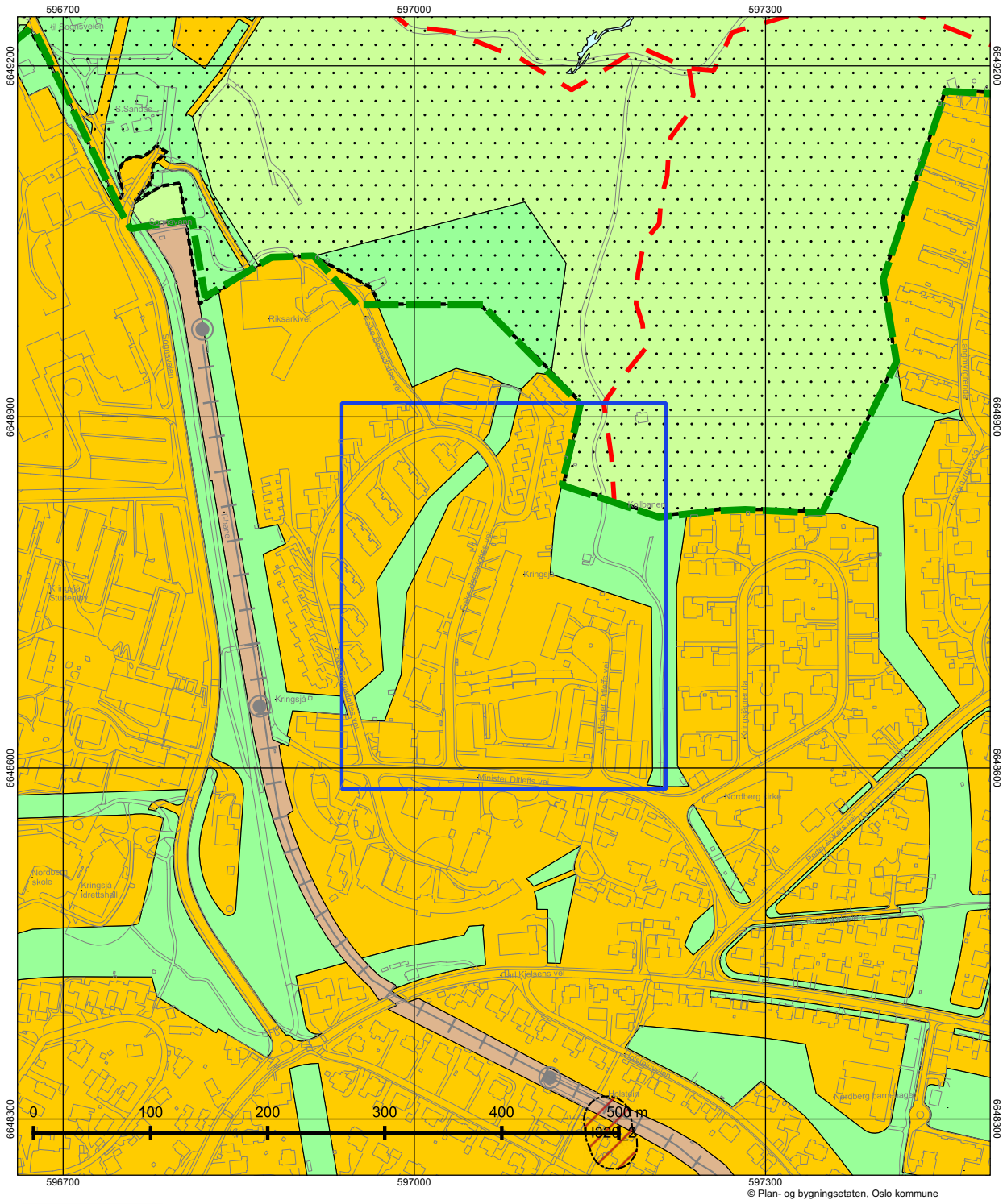
PlottID/Best.nr: 161637/ 86537979
Deres ref.:
Adresse: Folke Bernadottes vei 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/294

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161637/86537979
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

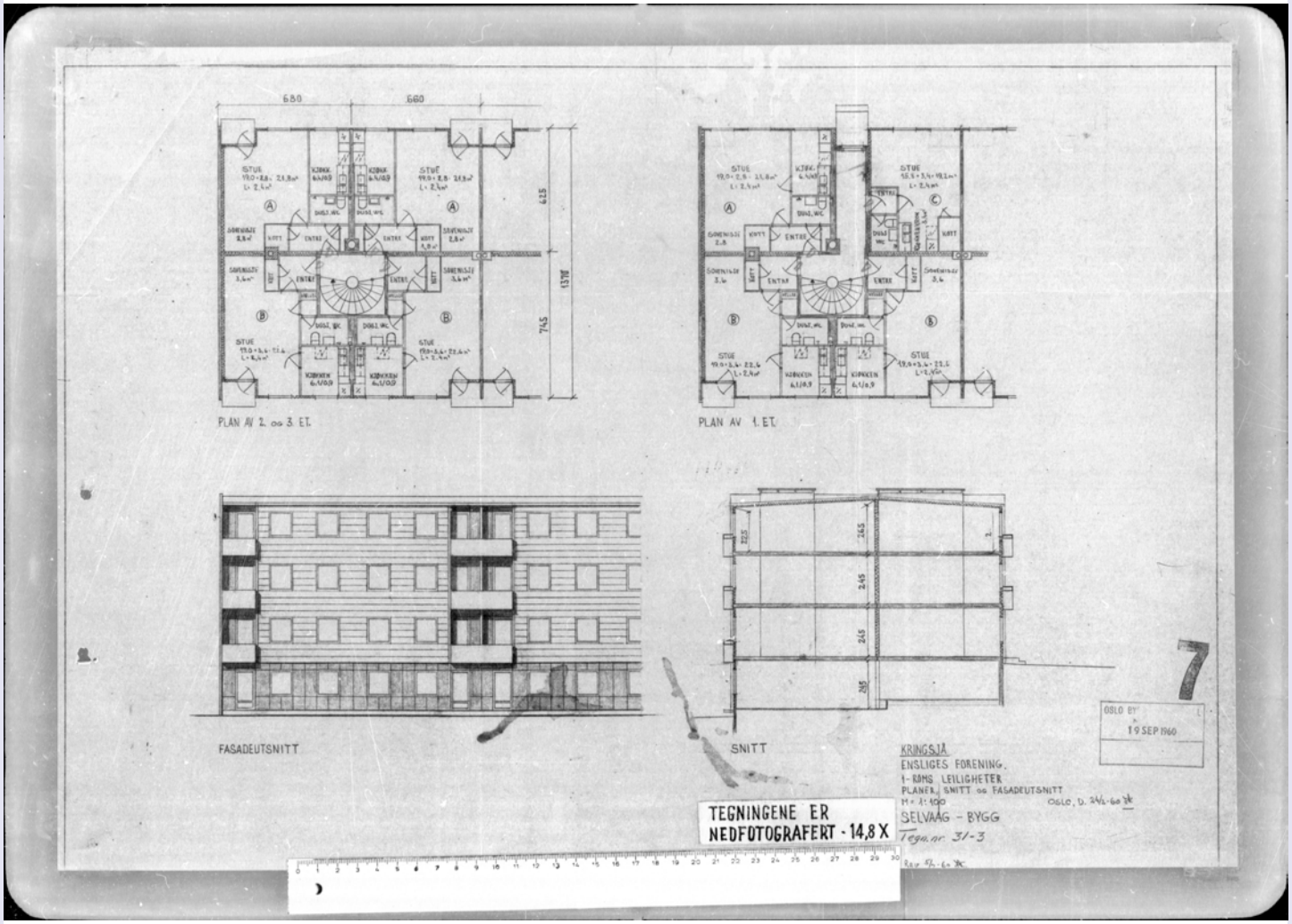
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

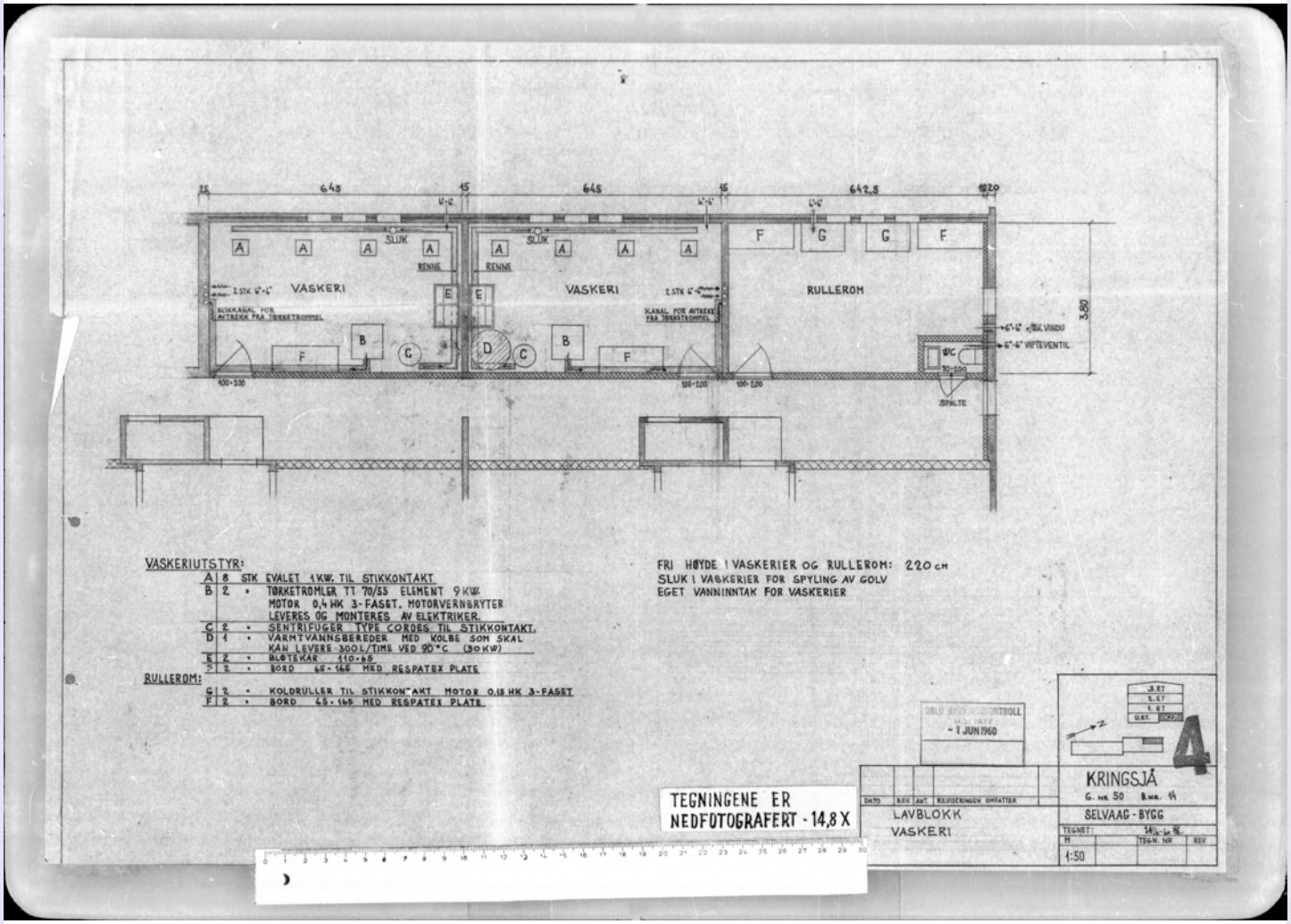
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




PLAN AV 2. OG 3. ET.
PLAN AV 1. ET.
FASADEUTSNITT
SNITT
7
OSLO BY
19 SEP 1960
KRINGSJÅ
ENSLIGES FORENING.
1-ROMS LEILIGHETER
PLANER, SNITT OG FASADEUTSNITT
M = 1:100
OSLO, D. 24/2-60
SELVAAG - BYGG
Tegn.nr. 31-3
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



VASKERIUTSTYR:

A	8	STK	EVALET 1 KW. TIL STIKKONTAKT
B	2	"	TØRKETROMLER TT 70/55 ELEMENT 9 KW MOTOR 0,4 HK 3-FASET. MOTORVERNBRYTER LEVERES OG MONTERES AV ELEKTRIKER.
C	2	"	SENTRIFUGER TYPE CORDES TIL STIKKONTAKT.
D	1	"	VARMTVANNSBEREDER MED KOLBE SOM SKAL KAN LEVERE 300 L/TIME VED 90 °C (30 KW)
E	2	"	BLØTEKAR 110×65
F	2	"	BORD 68×165 MED RESPATEX PLATE

RULLEROM:

G	2	"	KOLDRULLER TIL STIKKONTAKT MOTOR 0,15 HK 3-FASET
F	2	"	BORD 65×165 MED RESPATEX PLATE

FRI HØYDE I VASKERIER OG RULLEROM: 220 cm
SLUK I VASKERIER FOR SPYLING AV GOLV
EGET VANNINNTAK FOR VASKERIER

OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 1 JUN 1960

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

DATO	REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER

LAVBLOKK
VASKERI

KRINGSJÅ
G. NR 50 B. NR. 44
SELVAAG - BYGG
TEGNET:
M 1:50
TEGN. NR
REV

Vedtekter
for
Øvre Kringsjå Borettslag Org. nr. 953648210

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

3-2 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Borettslagets garasjer

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

(Sist rettet på borettslagets generalforsamling 14. mai 1992 og 12. mai 1998 og 22. mai 2000)
(oppdatert på styremøtet 13. april 2015 og 25. april 2017 og 12. mai 2026)

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

YTRE ORDEN:

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

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

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

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

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

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

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

8. Ytterdøren skal alltid være låst.

9. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.

INDRE ORDEN:

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

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

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

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

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

4. Ervervsvirksomhet som sjenerer andre leieboere, tillates ikke.

5. Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00, mandag til lørdag og 13.00 og 22.00 på søndager og ikke på helligdager. Retningslinjer for vaskeriet må følges.

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

7. Andelseier/leieboer plikter å vedlikeholde brannvarsler.

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

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

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr

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

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

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

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

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

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

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

Jeg har [antall] dyr.

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

Jeg bekrefter å ha lest reglene for dyrehold i borettslaget.

Signert, …….. Dato ……..

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

REGLER FOR BORETTSLAGETS GARASJER

Vedtatt på generalforsamling 5. mai 1994.

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

2. Alle overdragelser/fremleier skal godkjennes av styret.

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

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

5. Det er 6 måneders gjensidig oppsigelse.

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

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

   Tillitsvalgte skal representere garasjeeierne og være styrets kontaktperson vedrørende garasjene.

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Folke Bernadottes vei 7A, 0862 OSLO
Gnr 50, bnr 294, , andelsnr. 91 i Øvre Kringsjå Borettslag med orgnr.: 953648210 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6044260139

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6044260139
Sist oppdatert 12.10.2026

Frode Bergheim Koppergård
avdelingsleder

Telefon: 994 88 822
E-post: frode.koppergard@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet