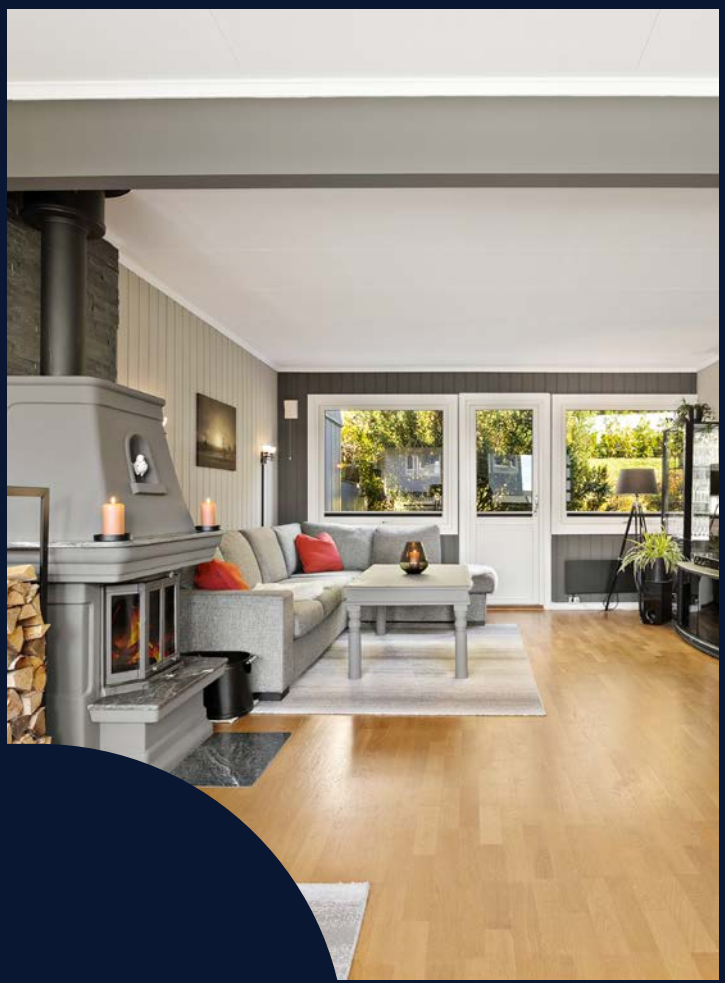






Velkommen til

Olaus Fjørtofts vei 65, 0982 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Olaus Fjørtofts vei 65, 0982 Oslo

Pent og innholdsrikt rekkehus over to plan | Herlige uteplasser | Peis | Garasje | Familievennlig | Kort vei til marka

Sjelden mulighet!
Innholdsrikt og pent rekkehus over to plan med tre gode soverom, herlige uteplasser med terrasser og hage, samt medfølgende garasjeplass i rekke. Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et veletablert boligområde som kombinerer nærhet til både servicetilbud og grønne lunger. Her bor man tilbaketrukket og rolig, med alt man trenger i hverdagen innen gangavstand.

- Attraktiv beliggenhet i populært borettslag
- Familievennlig rekkehus o/2 plan med mulighet for utbyggelse
- Svært godt vedlikeholdt
- Herlige uteplasser med kvelds- og morgensol
- Ekstremt stille, ingen trafikkstøy
- Gjennomgående og lys stue med peis
- Stort separat kjøkken
- Tre gode soverom (Opprinnelig fire)
- Egen garasje med opplegg for lader
- Rett v/Stovner Senter og T-bane
- Nær marka



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!



Nima Oghani
eiendomsmegler
Tlf: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000
Andel fellesgjeld	kr	201 804
Pris ink fellesgjeld	kr	5 391 804
Omkostninger	kr	8 406
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 400 210
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 215

BRA Total/BRA-i	123/107 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1971
Energikarakter	D, farge: Gul



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Olaus Fjørtofts vei 65, 0982 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 102, bnr. 689, ideell andel 1/1
, andelsnr. 38 i Nedre Stovner Borettslag med orgnr.: 948516810 i Oslo kommune.

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
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Nedre Stovner, et veletablert boligområde som kombinerer nærhet til både servicetilbud og grønne lunger. Her bor man tilbaketrukket og rolig, samtidig som alt man trenger i hverdagen er innen kort rekkevidde.

For barnefamilier er dette en ideell plassering med flere skoler og barnehager i gangavstand. Haugenstua skole ligger kun noen få minutter unna, og det er også kort vei til blant annet Stovner skole og Stovner videregående skole. Nærmeste barnehager, som Stovnerfaret barnehage og Nedre Fossum Gård barnehage, er også lett tilgjengelige.

De daglige innkjøpene kan enkelt gjøres på Coop Extra Stovnerveien eller Nærbutikken, mens Stovner Senter tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester, inkludert apotek.

Området byr på rike muligheter for aktivitet og rekreasjon for alle aldre. Rett ved ligger Stovner stadion og idrettsanleggene ved Haugenstua skole, perfekt for fotball og friidrett. For turer i det fri er det kort vei til skog og mark, og den unike gangbroen Stovnertårnet gir en flott utsikt og er et populært utgangspunkt for videre turer inn i marka. I tillegg finnes det flere treningssentre, og for de kulturinteresserte er Stovner Rockefabrikk et viktig samlingspunkt for musikk og kreativitet.

Kollektivtilbudet er meget godt, med bussholdeplassen Øvre Fossum en kort spasertur unna. Fra Høybråten stasjon tar toget deg raskt inn til Oslo S, og fra Stovner T-banestasjon er det hyppige avganger mot sentrum. For de som reiser med bil, er det enkel adkomst til hovedveinettet, og det er kun ca en halvtimes kjøretur til Oslo lufthavn Gardermoen.

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
Rekkehus

Areal
BRA - i: 107 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 123 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 56 m² Vindfang (opprinnelig sportsbod innlemmet uten godkjenning), stue, kjøkken, vaskerom (opprinnelig to boder, omgjort uten godkjenning
BRA-e: 16 m² Bod, garasje

2. etasje
BRA-i: 51 m² Trapperom, bad, tre soverom,

TBA fordelt på etasje
1. etasje
46 m² Terrasse foran, terrasse bak

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
Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i 1.etasje og 2.etasje +- 2.39 m. Terrasse foran: 19 m2. Terrasse bak: 27 m2. Gulvareal frittstående bod 4 m2. Garasjeplass i felles garasjeanlegg med ladeboks: 16 m2. Høyde mellom bakke og underkant garasjeport: ca 2,25 m.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med

byggetekniske forskrifter og/eller manglende 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 14.10.2026.

Bygning:
Rekkehus oppført i 1971. Modernisering fra flere årstall. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Trebjelkelag som etasjeskiller. Grunnmuren er i lettklinkerblokker/ betong. Byggegrunnen er ukjent. Det var ikke adkomst til krypkjelleren. Krypkjeller/ kryprom regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Bygget har et lavt lufterom under bjelkelaget i 1.etasje. Ingen adkomst. Synlige store luftespalter langs grunnmuren.

Tak:
Taket har tekking av asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er utført med saltak, rupanel som undertak og kaldtloft. Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

Pipe/Ildsted:
Isolert stålpipe og peis med innsats.

Vinduer:
Nyere isolerglassvinduer og balkongdør.

Dører:
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass. Innvendige dører med malte slette fronter.

Trapper/adkomst:
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Balkong/terrasse:
Terrasseplattinger og på terreng. Terrasse foran: 19 m². Terrasse bak: 27 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør) fra 2004. Ikke rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør etter 1990. Det er ca. 120 liters varmtvannstank fra 2011. Benkebereder på kjøkken. Avløpsledningene er fra 1971 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type, fra 1971, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Våtrommet i 1. etasje har ingen/utilstrekkelig ventilering. Badet i 2. etasje har naturlig ventilasjon. Kjøkkenet har ventilatorhette med kullfilter fra 2011.

Tekniske detaljer:
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. 6 kg

pulverapparat. Røykvarslere.

Elektrisk anlegg:
Det har vært el-tilsyn i 2026, med alt OK. Sikringsskap ble skiftet i 2012. Dokumentasjon for dette foreligger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har ingen ventilasjon. Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet. Selger opplyser om at de aldri har hatt noen utfordringer med ventilasjonen på badet, og det har aldri vært mugg/lukt eller fuktskader på badet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert/målt noe mindre avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av leiligheten.

- Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Benyttet trepanel / panelplater på vegger. Trepanel / panelplater er ikke et godkjent tettesjikt for våtrom. Ingen umiddelbare tiltak.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist sprekker i fliser. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Selger opplyser at disse sprekkene var der når de flyttet inn, og det har ikke endret/utviklet seg.

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Krypkjeller | Det var ikke adkomst til krypkjelleren. Krypkjeller/ kryprom regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Bygget har et lavt lufterom under bjelkelaget i 1.etasje. Ingen adkomst. Synlige

store luftespalter langs grunnmuren.

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner ble ikke utført, da det ikke var praktisk mulig å etablere nødvendig inspeksjonsåpning fra tilstøtende rom. Det ble i stedet utført orienterende fuktsøk fra tilgjengelige overflater i dusjsonen med egnet fuktindikator. Undersøkelsen ble gjennomført uten destruktive inngrep. Det presiseres at fuktsøk fra overflater ikke gir grunnlag for å fastslå fuktforholdene i skjulte konstruksjoner. Eventuell skjult fukt eller fuktskade kan derfor ikke utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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
Det medfølger en garasje i rekke, utstyrt med ladeboks for elbil. Fri høyde under garasjeporten er ca. 2,25 meter. Det er i tillegg gjesteparkering på borettslagets fellesareal.

Standard
1. ETASJE
Vindfang:
Velkommen! Boligen har et flott inngangsparti med forhage og sydvestvendt terrasseplatting på 19 m² med elektrisk markise og god plass til utemøbler. Vindfanget har god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Rommet leder videre inn til stuen og etasjens øvrige rom.

Stue:
Stuen har en åpen planløsning med store vindusflater og direkte utgang til terrasse og bakhage. Rommet har god plass til sofagruppe og spisebord, og er utstyrt med peis med innsats og isolert stålpipe, samt en åpen tretrapp som gir adkomst til andre etasje. I stuen ble det installert nye Adax Wifi panelovner i 2024 og plissegardiner i 2019.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en nordøstvendt terrasseplatting på 27 m² med god plass til trivelige utemøbler.

Kjøkken
Pent separat kjøkken fra 2011 med mye skap- og benkeplass. IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt kjøkkenkum med ett-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Over kokesone er det ventilatorhette med kullfilter. Ved siden av vinduet er det plass til en trivelige spiseplass.

Vaskerom
Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og panel på veggene. Rommet er utstyrt med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE
Trapperom:
Trappene fra stuen leder deg opp til et praktisk trapperom med plass til oppbevaringsmøbel. Her er det etablert plissegardiner fra 2025.

Bad
Flislagt bad fra 2004 med elektriske varmekabler i gulv. Innredningen består av underskap, formstøpt servant med ett-greps armatur, speilskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne med innsvingbare dører og termostatstyrt dusjbatteri. Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har en dekorativ og lun spilevegg og god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er utstyrt med en stor Pax garderobeinnredning fra IKEA, samt plissegardiner fra 2025.

To soverom:
De to øvrige soverommene kan utnyttes etter behov og fungerer godt som barnerom, gjesterom, kontor o.l. Her er det plass til bl.a. seng, oppbevaringsmøbel og skrivebord. Det ene soverommet har plissegardiner fra 2025, mens det andre har markise fra 2016. Det ene soverommet er opprinnelig to soverom som er blitt slått sammen. Det kan med enkle tiltak tilbakeføres til to separate soverom.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, belegg og fliser.
Vegger: Trepanel, spiler, malte glatte flater og fliser.
Himling: Trepanel, himlingsplater og malte flater.

Lagring:
Boligen har garderobeinnredning og en frittstående bod på 4 m².

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.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Rekkehuset går over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: vindfang, stue, kjøkken og vaskerom
2. etasje: trapperom, bad og tre soverom.

Sydvestvendt terrasseplatting foran på 19 m² og nordøstvendt terrasseplatting bak på 27 m², med et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) på 46 m².

Boligen disponerer en frittstående bod med gulvareal på 4 m², samt en garasjeplass på 16 m² i felles garasjeanlegg med ladeboks. Eksternt bruksareal (BRA-e) utgjør 16 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.

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
1971

Moderniseringer og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer foretatt:

2002:
- Omfattende oppussing av overflater i hele leiligheten.
- Satte inn peis i stua, brannvegg og stålpipe av fagfolk (Follo Peis og varmesenter).

2004:
- Gjort om to soverom til et stort vinkelrom (soverom 2). Alt på vinkelrommet ble rehabilitert - nye vegger og gulv. Alle vinduer ble skiftet ut (leide inn fagfolk og vinduene ble kjøpt fra Gausdal landhandleri).
- Totalrehabilitering av bad (slo sammen toalettrom og bad - laget et større bad) ble utført av fagfolk: Strømmen kermaiske håndverk AS (alt ble revet ut og bygget opp fra grunnen av).

2011:
- Totalrenovering av kjøkken (gjorde alt selv med unntak av elektriske og rør). Skiftet tak, vegger og gulv. Satte opp Ikea-kjøkken. Skifte varmtvannsbereder. Skiftet utgangsdør (skiftet selv).

2012:
- Skiftet sikringssak fra skur til automatsikringer.

2013:
- Pusset opp vaskerom (leide inn snekker) og fagfolk på rørarbeid/ny servant.

2016:
- Nye markiser opp gang og soverom 3 + markise uteplass foran (elektrisk) kostnad ca kr 30 000.

2017:
- Pusset opp i gang i 1.etasje.

2019:
- Nye plissegardiner i stua (kostnad ca kr 30 000).

2021:
- Soverom 3 ble totalrehabilitert (nytt tak, vegger og gulv) - etterisolert-

2024:
- Nye Adax Wifi – panelovner i stua.

2025:
- Soverom 1 ble totalrehabilitert (nytt tak, vegger og gulv). Ny garderombeløsning (Pax fra Ikea ca kr 10 000). Gjorde alt selv med unntak av det elektriske (fagpersoner).
- Gang opp ble rehabilitert (nye vegger og gulv) malt taket, nye stikk og kabel (elektriske). Gjorde alt selv med unntak av det elektriske (fagpersoner).
- Nye lystette plissegardiner på soverom 2, badet og gang opp (kostnad ca kr 20 000)

Oversikt over årstall vinduer:
Soverom 1: 2009
Soverom 2: 2004
Soverom 3: 2009
Gang oppe 2009
Bad oppe: 2004
Stue: 2018
Dør terrasse bak: 2009
Kjøkken: 2009

Oversikt over hva som er gjort ute:
Vi har løpende ivaretatt bygget og uteareralene samt at vi har:
- Lagt platting på forsiden av huset.
- Plantet hekk mot gangvei høsten 2025 som hindrer innsyn (kostnad kr 25 000).
- El-billader i garasjen installert 2026 (kostand ca kr 20 000).

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 15102.4 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 15 102,4 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntanlegg, trær, prydbusker, lekeplasser og asfalterte internveier. Eget uteområde for boligen er ifølge borettslaget definert som utenomhusareal i leilighetens bredde på begge sider av rekkehuset, med hageparsell foran og bak huset bestående av en sydvestvendt forhage og en nordøstvendt bakhage.

Økonomi

Pris
Prisantydning Kr 5 190 000,-
Andel fellesgjeld Kr 201 804,-
Omkostninger Kr 8 406,-
Totalpris inkl. omk. Kr 5 400 210,-

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

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

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

Andel felleskostnader
Kr 5 215,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV og internett 500 mbit/s (Telia), garasjeplass, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og utvendig vedlikehold og forretningsførsel.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 4 439
Garasje: kr 776

Styret opplyser per epost at det er planlagt indeks-regulering av felleskostnadene fra 01.01.2027. Eventuelle økninger utover dette vil bli fremlagt på generalforsamlingen 2027.

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: 201 804
Andel fellesgjeld pr. dato: 08.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207820423
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 2 079 101
Andel av saldo: kr 14 594,19
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type Rente: Flytende
Rente: 5,44 %

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207900818
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 26 675 040
Andel av saldo: kr 187 209,67
Innfrielsesdato: 30.08.2049
Type Rente: Flytende
Rente: 5,44 %

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

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato

Andel Fellesformue
Kr 15 381 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

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

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 192 136 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 768 545 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

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

Polisenummer
6659636

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av rekkehus den 29.09.1972. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 14.12.1971, stemplet mottatt av kommunen. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. I 1. etasje er matbod og klesbod slått sammen og omgjort til et vaskerom, og sportsbod ved inngangspartiet er fjernet til fordel for større entré. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak. I 2. etasje er boligen omgjort fra fire til tre soverom ved at to soverom er slått sammen, og toalettrommet er innlemmet i badet. Innvendig ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er borettslaget sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av regulerings- og bebyggelsesplan med endring av reguleringsplan for boligfeltene J,K,L,O,P,Q gnr. 102, bnr. 1 m. fl., samt gnr. 105, bnr. 15 m.fl. (Kart Ø 3 + 4). Tokerud (plan-ID 9569), vedtatt 05.03.1969, der arealet er regulert til byggeområde for boliger (Felt L). Planen er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser, og henviser til reguleringsbestemmelser i S-1352.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015 til 2030 - Oslo mot 2030: Smart, trygg, grønn". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. 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.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Pågående byggesaker i området:
Stovnerfaret 17 - nytt skolebygg som erstatter tidligere skolepavilonger - Stovner skole
Saksnummer: 202512297
Siste dok. 03.09.2026

Pågående plansaker i området:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnummer: 202102096
Sakstype: Detaljregulering

Radonmåling
I følge tilstandsrapporten er det fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdiene. Selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at det ble utført radonmåling i 2009 med måleverdi mindre enn 20 Bq/m³.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

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

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 102, bnr. 689):
1970/15024-1/105 08.09.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Erklæring om transformatorstasjon vedrørende nettstasjon 3496, Tokerud felt L ved hus 13, på gnr. 102 bnr. 689. Eier/fester gir Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på situasjonskart. Til stasjonen har bare OL adgang. Det vil ikke uten OLs samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens

ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke.

1970/18529-1/105 02.11.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring vedrørende Tokerud Felt K - L, gnr. 102 bnr. 687, bnr. 689 og bnr. 691. Eier og skjøteinnehaver vedtar Oslo kommunes vann- og kloakkreglement som bindende for nåværende og senere eiere. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før det foretas arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen, og etaten har rett til inspeksjon. Eier forplikter seg til etter pålegg å sløyfe godkjent privat renseanlegg og koble avløpet direkte til offentlig kloakk med betaling av fastsatt avgift. Kommunen fraskriver seg ansvar for ulemper ved vanntilførsel, frostskader eller oversvømmelser ved ekstraordinære hendelser, mens eier er ansvarlig for ulovlige utslipp, tildekking av ledninger og skader fra forskriftsstridige ledningsanlegg. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

1974/2911-1/105 08.02.1974 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 5 244 400
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/15884-1/105 02.04.1991 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 7,288,400

1986/81037-2/105 10.12.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kjøpekontrakt og skjøte i medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune og OBOS/USBL, hvor Oslo kommune overdro og skjøtet til Nedre Stovner Borettslag den grunn som inngår i gnr. 102 bnr. 686, 687, 689 og 691. Kjøper er bundet av bestemmelsene i avtalen: Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebygde deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold, og rett til å sette opp nettstasjon (transformator) og legge kummer. Kjøper plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser, fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner mot erstatning. Kjøper plikter å nytte og betale stikkledninger (vann og avløp) lagt av kommunen samt overta eiendomsrett og vedlikeholdsplikt for disse. Allmennheten har adgang til samme bruk av ubebygde deler av det solgte areal som tidligere, og arealene kan ikke inngjerdes uten kommunens tillatelse. Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre har Oslo kommune forkjøpsrett. Kjøper har plikt til å være medlem av fellesorgan for ivaretakelse av beboernes fellesinteresser i området.

2017/717036-1/200 03.07.2017 21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 32 860 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 102, bnr. 1) før eiendommen ble utskilt 01.04.1970:
1851/900028-1/105 03.10.1851 ERKLÆRING/AVTALE

TAKSTFORR.OVER GRUNNAVSTÅELSE TIL JERNBANEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ekstrakt av jernbanetakst av 13. juli 1851 samt overskjønn/overtakst av 1. august 1851 og 24. august 1851 vedrørende ekspropriasjon og grunnavståelse i forbindelse med anleggelsen av Norsk Hoved-Jernbane (Hovedbanen) over Stovner gård (gnr. 102 bnr. 1 mfl.). Forretningen fastsetter erstatningsbeløp for avstått grunn, opparbeidelse og vedlikehold av gjerder langs jernbanelinjen, samt rettigheter og plikter knyttet til planoverganger og atkomst over jernbanetraseen.

1880/900134-1/105 05.11.1880 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 102 BNR: 10
OVERFØRT FRA GNR 102 BNR 2

1889/900164-1/105 05.04.1889 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 102 BNR: 10
RETT TIL VED OG HAVN
OVERFØRT FRA GNR 102 BNR 13

1909/900227-1/105 01.10.1909 ERKLÆRING/AVTALE
FRAVIKELSESKJENDELSE OVER GRUNNAVSTÅELSE TIL AS GLOMMENS TRESLIPERI
Fravikelseskjennelse avsagt 13. september 1909, tinglyst 1. oktober 1909 i ekspropriasjonsforretning for Kristiania kommune over gnr. 102 bnr. 1 i anledning elektrisk kraftledning / høyspent overføringsledning (med tilknytning til AS Glommens Tresliperi). Kjennelsen gir tillatelse til fravikelse og tiltredelse av nødvendig grunn for framføring, oppføring og vedlikehold av elektrisk kraftledning over eiendommen mot erstatning etter lovgivningen.

1922/900906-1/105 30.06.1922 ERKLÆRING/AVTALE
FORSØKSEKSPROPRIASJONSTAKST I ANL. PÅTENKT ANLEGG VED HOVEDBANEN.

1930/900889-1/105 04.09.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1946/12666-1/105 19.12.1946 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. OVERTAGELSE OG OPPARBEIDELSE AV HAGAVEIEN OG NYBROTTVEIEN
Erklæring vedrørende gnr. 102 bnr. 1 og bnr. 2 i Aker hvor eier og hjemmelsinnehaver vedtar som bindende for nåværende og senere eiere Aker formannskaps betingelser for overtakelse og opparbeidelse av Hagaveien og Nybrottveien mellom Brolandsveien i nord og Brolandsveien i syd: Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant må flyttes av grunneier, og veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras vederlagsfritt til kommunen. Private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand og forsynes med stikkrenner godkjent av veivesenet, og stikkrennene må sikres fritt avløp. Betingelsene er tinglyst som stedsevarende heftelse.

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servituttene på hovedbølet med dagboknummer 900134, 900164, 900906 og 900889 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttenes innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servituttene og om disse får betydning for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

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

heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med Telia. Kostnader til TV-anlegg/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslag
Nedre Stovner Borettslag

Om borettslaget
Nedre Stovner Borettslag består av 146 andeler. Borettslagets hjemmeside er https://vibbo.no/nedre-stovner/om

Styret opplyser følgende per epost 13.10.2026:
Er det planlagt noe økning i felleskostnader eller fellesgjeld i 2026?
- Planlagt index-regulering fra 1/1-2027. Eventuelle økninger utover dette vil bli fremlagt på generalforsamlingen 2027. Det skal legges en langsiktig vedlikeholdsplan og det er ikke mulig å estimere hva dette evt. vil utgjøre på felleskostandene og når en evt. økning vil bli.
Er kabel-tv, internett, varmtvann eller fyring inkludert i felleskostnadene?
- Kabel TV er inkludert, internett 500 mbit/s, fyring er ikke inkludert.
Hvem er leverandør av TV og internett?
- Telia.
Har borettslaget fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?
- Jeg er ikke kjent med at det foreligger noen offentlige pålegg som ikke er utført.
Er borettslaget i noen rettstvist som kan få økonomiske konsekvenser for kjøper?
- Nei, ikke hva jeg er kjent med.
Er det mulig for elbillading? Eventuelle ekstrakostnader i forbindelse med dette?
- Dette er mulig, elbillader må kjøpes via borettslaget.
Disponerer leiligheten bod? Hvordan blir man eier; skal dette tinglyses eller er det kun en disposisjonsrett?
- Det er oppført en bod på arealet som disponeres av andelseier og denne boden følger med på salget.

Høydepunkter fra årsmøtet 9. april 2026 og styrets årsrapport:
- Årsrapport, budsjett og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 286 000 og til områdekomiteen til kr 2 100 per medlem.
- Gjennomgang av fellesstrøm: styret har kartlagt anlegget, redusert antall målepunkter fra 33 til 10, avdekket 13 ikke-eksisterende anlegg og skiftet leverandør til Fjordkraft/Norgespris, samt mottatt tilbakebetaling for feilfakturerte anlegg.
- Det er reasfaltert bakken på Felt B, rehabilitert og bygd nye trapper samt utført vegetasjonsrydding.
- Forslag om vedtektsendring vedrørende meldeplikt ved større oppgraderinger ble trukket.

Planlagte og pågående prosjekter:
- Avtale inngått med OBOS Prosjekt AS om tilstandsanalyse og utarbeidelse av overordnet vedlikeholdsplan med oppstart i april 2026.
- Fullstendig oppgradering av lekeplassen på D-feltet i 2026, finansiert med kr 300 000 i innvilgede miljømidler fra OBOS.

Fasiliteter og fellesarealer:
Borettslaget har felles redskapsboder med fellesutstyr, grøntanlegg, lekeplasser og fritidsanlegg på A-feltet.

Bruksbegrensninger:
- Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på områdene som disponeres av den enkelte andelseier (kullgrill kan benyttes på fellesområder der det er forsvarlig).
- Trampoline eller badebasseng kan ikke settes opp på eget område uten samtykke fra styret.
- Innvendige bygningsmessige forandringer, oppføring av pipe, installasjon av ildsted samt fasadeendringer, tilbygg og boder må godkjennes av styret.
- Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke settes ut på rekkehusets langvegg.
- Det er ikke tillatt å sette opp utvendig antenneanlegg eller parabol uten styrets samtykke.
- Markiser skal følge standard farger fastsatt av styret (mørk/marineblå eller grå).
- Det er ikke tillatt å tette åpningene under rekkehusene eller sette opp skillevegger eller sperringer på loftet.

Eierforhold:
Andelene er pålydende kr 100,-. Bare fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve andelen.

Organisasjonsnummer
948516810

Andelsnummer
38

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i

bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget; i motsatt fall regnes godkjenning som gitt.

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 ikke tillatt å holde husdyr (hund/katt) uten styrets samtykke og uten at det er undertegnet spesiell erklæring, som anses som en del av husleiekontrakten. Slik erklæring må også undertegnes av beboere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarige husbesøk. Se mer informasjon om dyrehold i husordensregler punkt H.

Beboernes forpliktelser
Beboerforpliktelser og fellesoppgaver:
- Vedlikehold og beplanting på fellesområdet foretas på dugnad koordinert av områdekomiteen.
- Styret kan bestemme at utvendig vedlikehold (f.eks. beising) skal utføres av andelseierne på dugnad; dersom dugnadsplikten ikke oppfylles kan borettslaget utføre arbeidet for andelseiers regning.
- Beboerne har ansvar for rengjøring av stikkvei og boliggata om sommeren.
- Andelseier plikter å rense takrenner og nedløp, stenge utekran før 1. oktober og skifte batterier i røykvarslere én gang per år.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 646 504
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 848 220
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 756 624 (omløpsmidler kr 1 876 669 fratrukket kortsiktig gjeld kr 120 045)
- Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -12 846 148. Styret opplyser i regnskapets note 16 at den negative bokførte egenkapitalen skyldes at eiendelene er oppført til historiske kostpriser og ikke gjenspeiler reell markedsverdi, og faktisk egenkapital vurderes som positiv.
- Årsrapport, budsjett og årsregnskap for 2025 ble godkjent på årsmøtet 9. april 2026, og årets resultat ble overført til egenkapital.

Styret opplyser per epost at det skal legges en langsiktig vedlikeholdsplan og det er ikke mulig å estimere hva dette evt. vil utgjøre på felleskostnadene og når en evt. økning vil bli.

Energi
Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, samt elektriske varmekabler i gulv på bad og vaskerom. I stuen er det peis med innsats og isolert stålpipe.

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

Strømforbruk
Selger opplyser at boligen har hatt et relativt lavt strømforbruk i alle år. Det har ligget på

omtrent 10.00 kilowatt pr år.

Boligen er nå tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
D, farge: Gul.

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

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Fremleie av leiligheten eller deler av denne må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av fremleieforholdet. Leieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Tillatelse gis for maksimum 2 år av gangen.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Bjørn Aarvik
takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 13.10.2026

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.

Det gjøres oppmerksom på at boligens plissegardiner IKKE medfølger salget.
Elbillader montert i garasjen medfølger heller IKKE.

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

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Sprekk i fliser å vaskerommet i 1.etasje
Bad 2.etasje: Skiftet noen fliser i dusjområdet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Strømmen Keramiske Håndverk AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av fliser i dusjområdet

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?: 2004
Firmanavn: Strømmen Keramiske Håndverk AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Badet ble totalrehabilitert i 2004 inkludert nytt gulv med membra og varmekabler.

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

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: I regi av borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget skiftet tak i 2018

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Alle boenheter i borettslaget fikk ny garasje i rekke

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?: 2018
Firmanavn: I regi av borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet hovedstoppekran

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Firmanavn: Follo peis- og varmesenter AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert brannvegg, peis og stålpipe

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?: 2012
Firmanavn: Elektrosivert installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
2009
Måleverdi: mindre enn 20 Bq/m3

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nina Kristin Jørgensen

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 14.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 12.12.2025
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

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

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Hvitevarer

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

Overtakelse

Overtakelse

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

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 50 000
Tilstandsrapport fra kr 12 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 1 200
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 200
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 24 917
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 133 842, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Image Day

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

Finansiering

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

Megler

Oppdragsansvarlig
Nima Oghani
eiendomsmegler
nima.oghani@em1ostlandet.no
Tlf: 993 74 486

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.




65

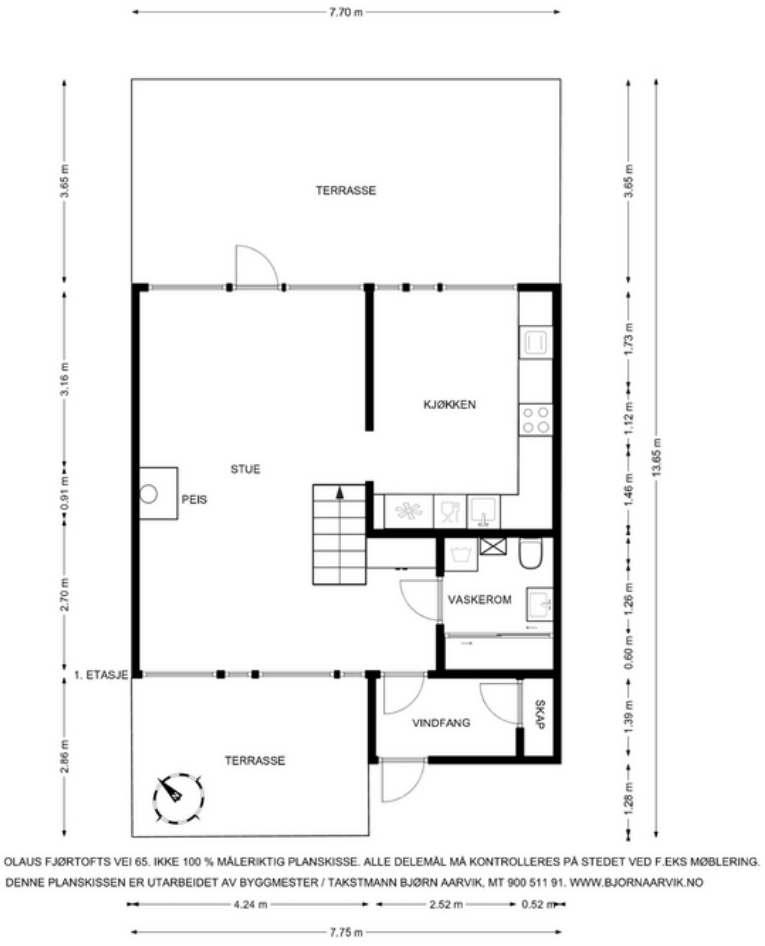








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse






























MEMO








MEMO
DRINKS

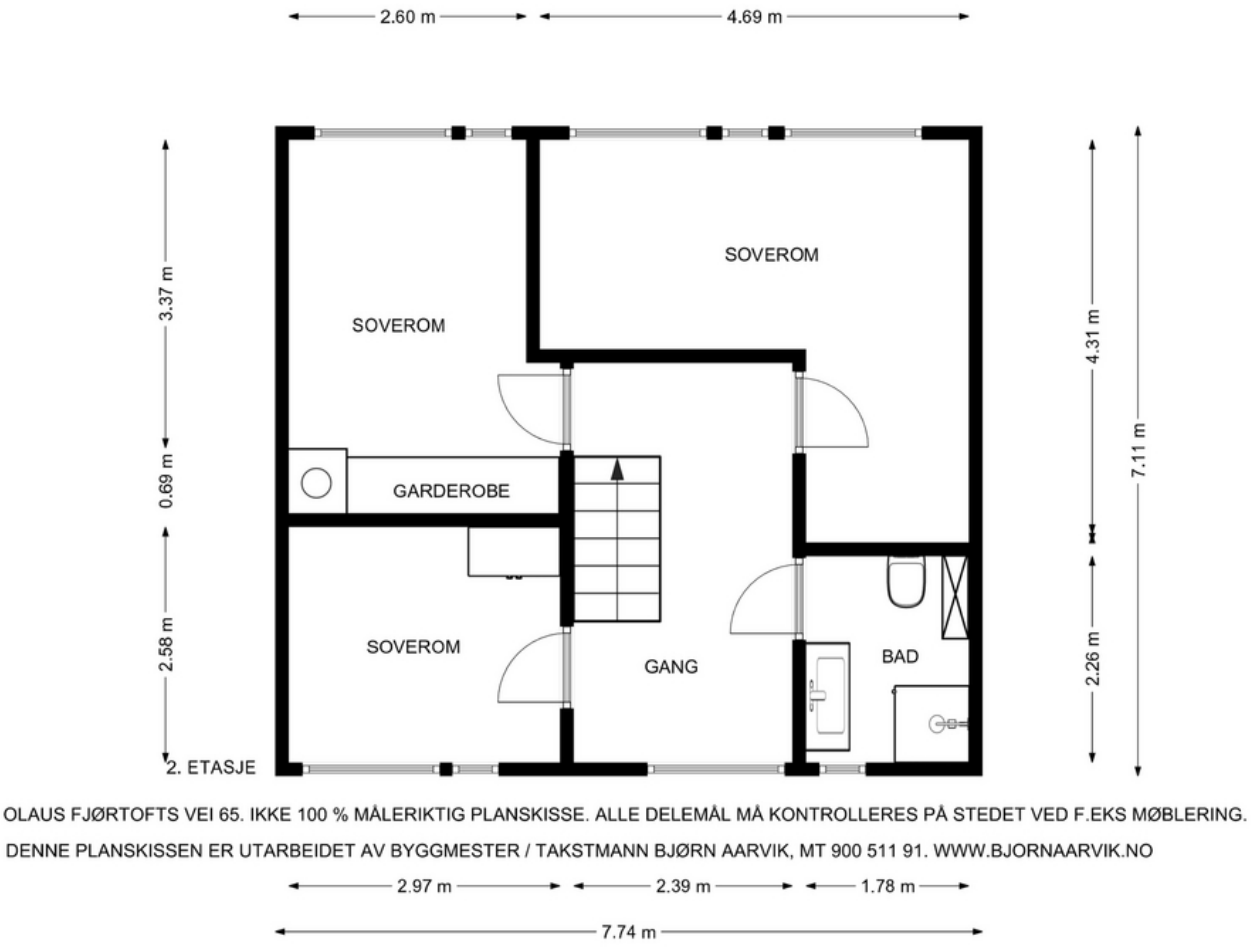

DRINKS







Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse











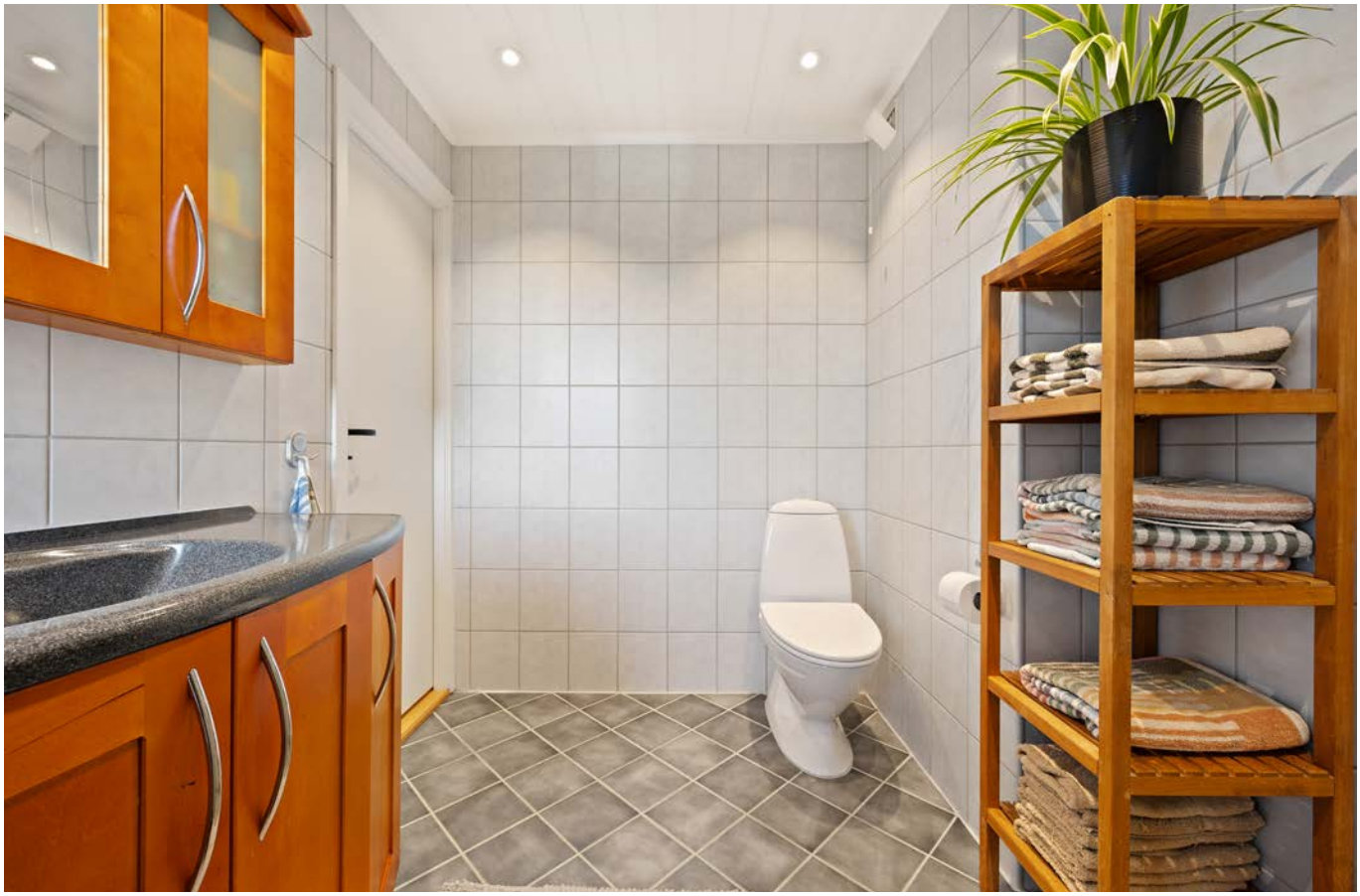















65




















Illustrasjon

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

OLAUS FJØRTOFTS VEI 65

Nabolaget Nedre Stovner - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Fossum Linje 64, 65, 120	**5 min** 0.4 km
Stovner Linje 4, 5	**9 min** 0.8 km
Høybråten stasjon Linje L1	**16 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 15 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	**4 min** 0.3 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	**6 min** 0.5 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	**17 min** 1.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	**13 min** 1.1 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	**17 min** 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	**7 min** 0.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**8 min** 7.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

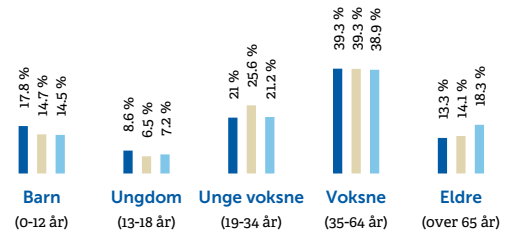
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Stovner	1 433	563
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stovnerfaret barnehage (2-5 år) 28 barn	**1 min** 0.1 km
Fjellstuveien barnehage (0-6 år) 54 barn	**5 min** 0.4 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 år) 70 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stovnerveien	**8 min**
Nærbutikken Stovner PostNord, søndagsåpent	**8 min** 0.7 km

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

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 88/100

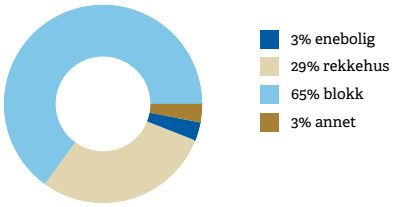
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 87/100

TRYGGHET DER BARNA FERDES
Trygge 84/100

SPORT

Stovner skole Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 0.3 km
Nedre Stovner Borettslag Ballspill, sandvolleyball	**5 min** 0.4 km
Stovner Trimsenter	**10 min**
STOLT Rommen	**21 min**

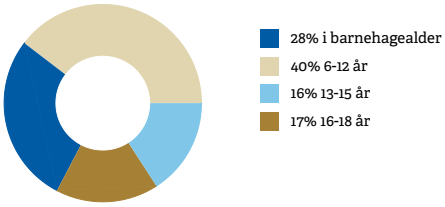
BOLIGMASSE



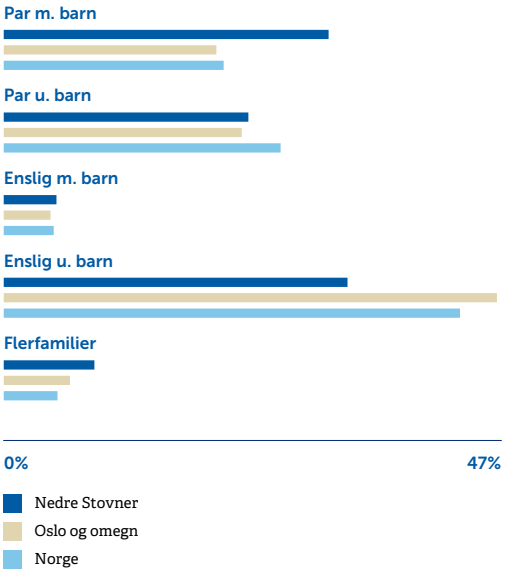
VARER/TJENESTER

Stovner Senter	**10 min**
Vitusapotek Stovner	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



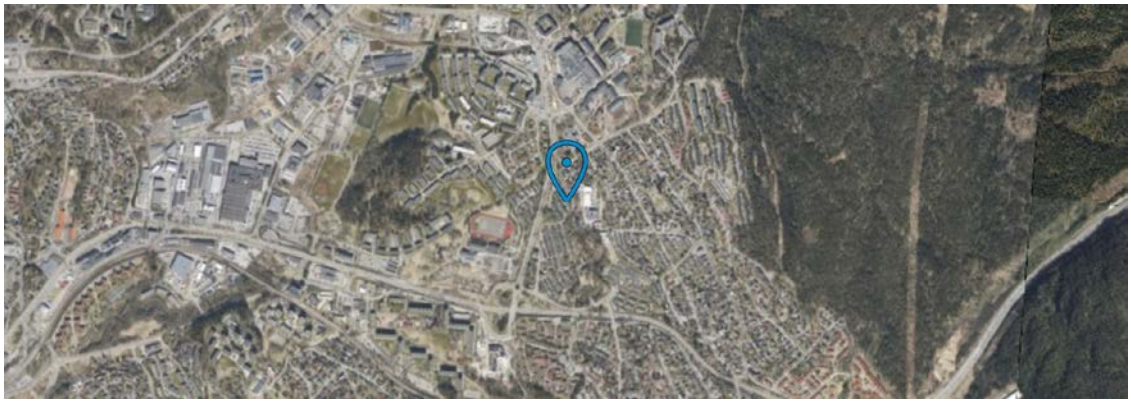
FAMILIESAMMENSETNING

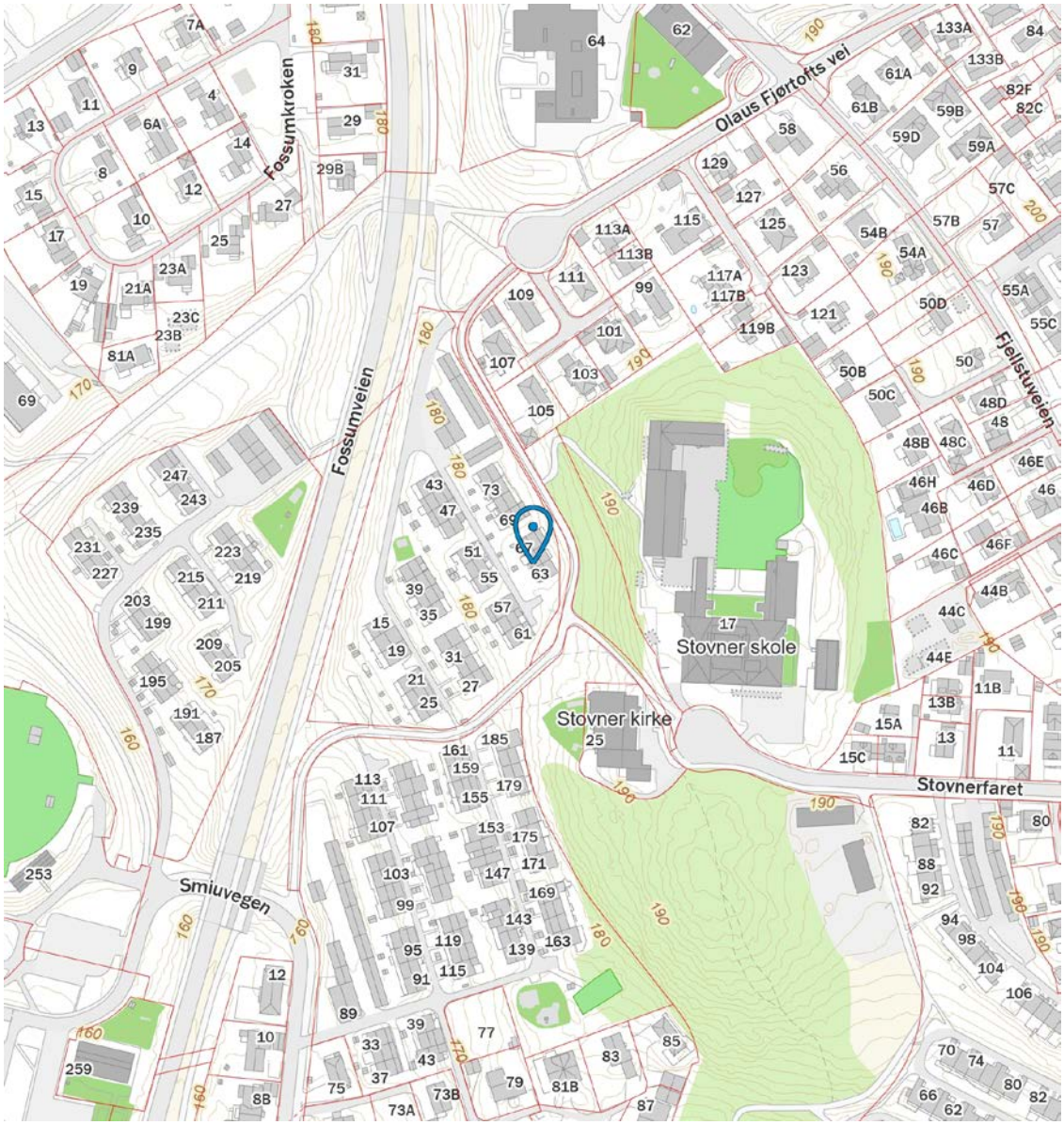


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**8%**	**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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Olaus Fjørtofts vei 65 , 0982 OSLO
OSLO kommune
gnr. 102, bnr. 689
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1582 **Eiendomsverdi ref nr:** GR9772

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømrermester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.
Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.
Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.
Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.
#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:
Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger
Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.
Uavhengig kontroll av våtrom.
Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.
Fagkyndig meddommer I Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget god/ god tilstand på rekkehuset.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

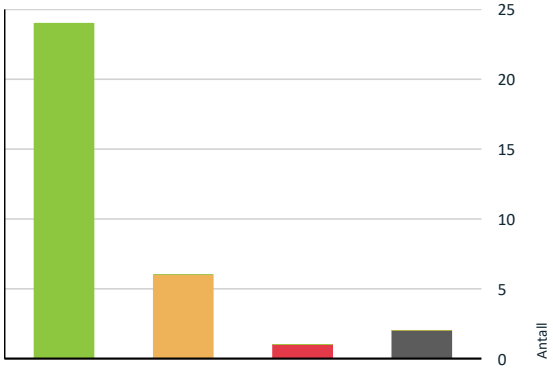
Rekkehus

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

Omgjort boligen fra fire-roms til tre roms bolig. (Fjernet ett soverom). Fjernet matbod og klesbod i 1.etasje. Bygget vaskerom. Fjernet sportsbod ved inngangspartiet.

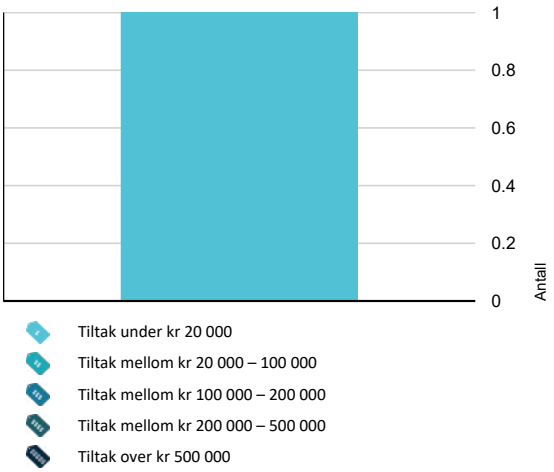
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. 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. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

Standard
Meget god/ god standard.

Vedlikehold
Meget godt / godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Modernisering fra flere årstall.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har tekking av asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført med saltak, rupanel som undertak og kaldtloft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Nyere isolerglassvinduer og balkongdør.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasseplattinger og på terreng.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett, laminat og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er utført med trepanel, spiler og malte glatte flater. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert/målt noe mindre avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av leiligheten.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Isolert stålpipe og peis med innsats.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse
Det var ikke adkomst til krypkjelleren. Krypkjeller/ kryprom regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Bygget har et lavt lufterom under bjelkelaget i 1.etasje. Ingen adkomst. Synlige store luftespalter langs grunnmuren.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med malte slette fronter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Nyere garderobeinnredninger.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Benyttet trepanel / panelplater på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Trepanel / panelplater er ikke et godkjent tettesjikt for våtrom.
• Ingen umiddelbare tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Ukjent membran på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er utstyrt med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner ble ikke utført, da det ikke var praktisk mulig å etablere nødvendig inspeksjonsåpning fra tilstøtende rom.

Det ble i stedet utført orienterende fuktsøk fra tilgjengelige overflater i dusjsonen med egnet fuktindikator. Undersøkelsen ble gjennomført uten destruktive inngrep.

Det presiseres at fuktsøk fra overflater ikke gir grunnlag for å fastslå fuktforholdene i skjulte konstruksjoner. Eventuell skjult fukt eller fuktskade kan derfor ikke utelukkes.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon foreligger som fakturaer.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. 35 mm fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Foliemembran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Formstøpt servant med baderomsinnredning. Ett-gran. Dusjhjørne med innsvingbare dører. Termostat dusjbatteri. Dusj direkte på gulv. Gulvmontert klosett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner ble ikke utført, da det ikke var praktisk mulig å etablere nødvendig inspeksjonsåpning fra tilstøtende rom.

Det ble i stedet utført orienterende fuktsøk fra tilgjengelige overflater i dusjsonen med egnet fuktindikator. Undersøkelsen ble gjennomført uten destruktive inngrep.

Det presiseres at fuktsøk fra overflater ikke gir grunnlag for å fastslå fuktforholdene i skjulte konstruksjoner. Eventuell skjult fukt eller fuktskade kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter side by side kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn. Ventilatorhette.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør). Ikke rørskap.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør etter 1990.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank. Benkebereder på kjøkken.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg pulverapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker/ betong

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er fra 1971 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type, fra 1971, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

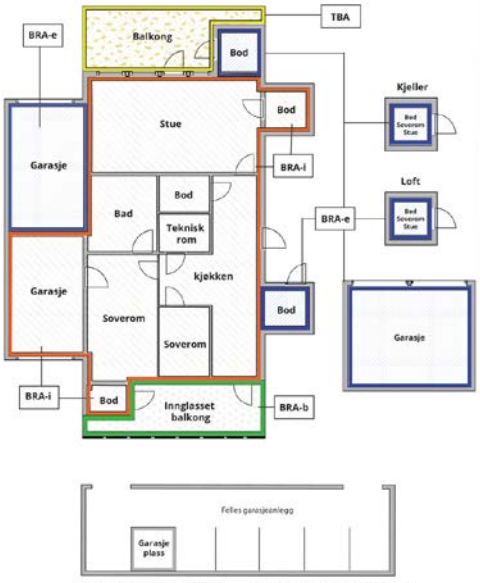
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56	16		72	46
2. Etasje	51			51	
SUM	**107**	**16**			**46**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom	Bod, garasje	
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i 1.etasje og 2.etasje +- 2.39 m. Terrasse foran: 19 m2. Terrasse bak: 27 m2. Gulvareal frittstående bod 4 m2. Garasjeplass i felles garasjeanlegg med ladeboks: 16 m2. Høyde mellom bakke og underkant garasjeport: ca 2,25 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Omgjort boligen fra fire-roms til tre roms bolig. (Fjernet ett soverom). Fjernet matbod og klesbod i 1.etasje. Bygget vaskerom. Fjernet sportsbod ved inngangspartiet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Radonmåling. Elektriske arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.10.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Anita Pelsholen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	689		0	15102.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olaus Fjørtofts vei 65

Hjemmelshaver
Nedre Stovner Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1083/NEDRE STOVNER BORETTSLAG	948516810	1083	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Pelsholen Anita, Jørgensen Nina Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Smedstua/ Stovner, bebygget med rekkehus. Gode adkomstforhold. Parkering i off. gate samt gjesteparkering. Egen garasjeplass i felles garasjerekke. Bilfritt barnevennlig bomiljø. Skoler, butikker og off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Flott turmuligheter i området. Sydvestvendt forhage. Nordøsvendt bakhage. Solrike uteplasser. Utsikt mot nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier. Egen hageparsell foran og bak huset.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen. Se for øvrig årsmelding med regnskap for mer utfyllende opplysninger om vedlikeholdsplaner, utbedringer m.m.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	6659636			

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.09.1972		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport peis	21.08.2026	Ingen avvik	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak elektrisk anlegg	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Andre bilder



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Benkebereder.



Elementpeis



Trapp mangler rekkverk. For står åpninger i trappetrinn.



Sikringsskap.



Kursoversikt.



Diverse dokumentasjon.



Diverse dokumentasjon.



Diverse dokumentasjon.



Kontroll av sluk på vaskerom.



Stoppekran.



Stoppekran og stakeluke vaskerom.



Kontrollsøk med fuktmåler på vaskerom.



Kontrollsøk med fuktmåler på vaskerom.



Sprekk i fliser på vaskerom.



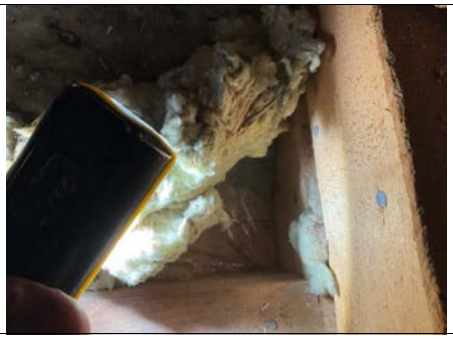
Kontroll av fall på gulv på vaskerom.



Stoppekran vaskerom.



Nivellering og kontroll av retthet på gulv.



Kontroll av fuktsperre på kald loft.



Kontroll av kald loft.



Kontroll av kald loft.



Nivellering og kontroll av retthet på gulv.



Kontroll av sluk på bad.



Kontrollsøk med fuktmåler på bad.



Kontrollsøk med fuktmåler på bad.



Kontrollsøk med fuktmåler på bad.



Membran lagt opp mellom feielist og terskel på bad.



Kontroll av lokalt fall i dusj.



Diverse dokumentasjon.



Diverse dokumentasjon.



Diverse dokumentasjon.



Diverse dokumentasjon.



Kontroll av lufting bak kledning.



Kontroll av lufting bak kledning.



Kontroll av lufting bak kledning.



Lufterom under 1.etasje



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.

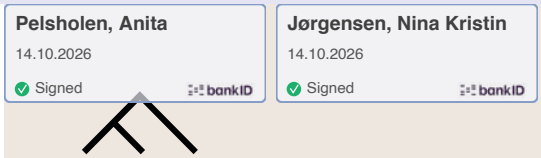
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- 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



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

Nina Kristin Jørgensen

Anita Pelsholen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Olaus Fjørtofts vei 65
0982 OSLO

0301-102/689/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i fliser å vaskerommet i 1.etasje
Bad 2.etasje: Skiftet noen fliser i dusjområdet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Strømmen Keramiske Håndverk AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av fliser i dusjområdet

---

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?:** 2004
   Firmanavn: Strømmen Keramiske Håndverk AS
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad

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

• **Ja**

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

Badet ble totalrehabilitert i 2004 inkludert nytt gulv med membra og varmekabler.

---

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

• **Ja**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: I regi av borettslaget

   Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget skiftet tak i 2018

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: I regi av borettslaget

   Beskrivelse av arbeidet: Alle boenheter i borettslaget fikk ny garasje i rekke

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

- **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: I regi av borettslaget

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet hovedstoppekran

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Follo peis- og varmesenter AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert brannvegg, peis og stålpipe

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

---

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

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

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Elektrosivert installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2009
Måleverdi: mindre enn 20 Bq/m3

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

41. 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.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Stine Marø Sundgot
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: stine.sundgot@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260541 . Vår ref.: 0393-1-1038 Dato: 08.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	NEDRE STOVNER BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948516810
Andelseier:	Jørgensen, Nina Kristin
Medeier:	Pelsholen, Anita
Leilighetsnummer:	1038
Adresse:	Olaus Fjørtofts Vei 65, 0982 OSLO
Andelsnummer:	38
Gnr.	102
Bnr.	689

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6659636.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hjemmeside: Styret ber eksisterende og nye beboere, inkludert eiendomsmeglere, om å holde seg oppdatert via borettslagets hjemmeside www.nsbl.no Styret: Se borettslagets hjemmeside på www.nsbl.no for kontaktinformasjon Påbygg: Generalforsamlingen har fastsatt regler for tilbygg, karnapp mv. Det betales en tilleggsleie. Styret står selv for administrasjonen av tilbyggsaker. Garasjer: Borettslaget har nyoppført garasjeanlegg der alle leiligheter har tilknyttet garasje. Ved salg eller overføring følger garasjene alltid leiligheten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207820423
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 079 101,00
Innfrielsesdato:	30.09.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207900818
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,44%
Restsaldo	26 675 040,00
Innfrielsesdato:	30.08.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 345,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	776,00	
Etterslep: Felleskostnader	130,00	
Felleskostnader	4 439,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	251,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 563,-
Annen formue:	15 381,-
Gjeld:	205 972,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207820423
Restsaldo:	14 594,19
Kapitalkostnader:	189,91
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207900818
Restsaldo:	187 209,67
Kapitalkostnader:	1 219,97
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 201 803,86,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 393
Nedre Stovner Borettslag

Velkommen til årsmøte i Nedre Stovner 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:
9. april 2026 kl. 18:00, Stovner velhus.

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.

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 til styret
7. Fastsettelse av honorar til områdekomite
8. Innkomne forslag: Vedtektsendring §4.3 (1) og (2)
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Nedre Stovner Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 393 Nedre Stovner borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 307 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 307 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til områdekomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for områdekomite settes til kroner XX,- per medlem.

Forslag til vedtak

Områdekomiteens godtgjørelse settes til XX,- per medlem.

Sak 8

Innkomne forslag: Vedtektsendring §4.3 (1) og (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene har ingen bestemmelse om hvilke krav som gjelder for andelseierne når det gjelder større oppgraderinger i boligene. Styret mener det er nødvendig å ha bestemmelser om at oppgraderinger av boligene må meldes styret. Dette blant annet fordi at konstruksjonen knyttet til rør er spesiell. Med bakgrunn i meldingen vil styret informere aktuelle firma som skal utføre arbeidet med et skriv for å sikre at arbeidet blir gjort slik at det bl.a. forhindrer rotteproblem. Vi foreslår at oppgradering i boligene kommer inn som nye avsnitt (1) og (2) i punkt 4-3 og at gjeldende underpunkter endrer nummerering til (3) og (4). Samtidig foreslår vi å endre overskriften i punktet til Bygningsmessige oppgraderinger og endringer.

Dagens §4.3 er formulert slik:

4-3 Bygningsmessige endringer

(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/parabol-antenner, varmeveksler mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke settes ut på rekkehusets langvegg.

Forslaget er at den endres til følgende:

4.3 Oppgraderinger i boligen og bygningsmessige endringer

(1) Dersom andelseiere skal gjøre større interne oppgraderinger som medfører strukturelle endringer som for eksempel flytting av vegg eller trapp, og ved oppussing eller bygging av nytt bad eller toalett i boligen, skal dette meldes styret. Meldingen skal inneholde en beskrivelse av hva endringen går ut på, vedlagt tilbud fra firma med detaljerte opplysninger om hvilke inngrep som skal utføres. Dersom det skal utføres inngrep som går spesielt i bygningsmassen, skal dette beskrives detaljert.

(2) Ved inngrep som omhandler el og rør skal det brukes profesjonelle aktører og godkjente byggmestere. Det skal foreligge gyldig ansvarsforsikring for firmaene og polisenummer og forsikringsselskap skal inkluderes i tilbudet.

(3) 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.

(4)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/parabol-antenner, varmeveksler mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke settes ut på rekkehusets langvegg.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen vil komme med en redegjørelse for sin innstilling i det fysiske møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Blinge
  Valgkomiteens innstilling
- Per Hjelle
  Valgkomiteens innstilling
- Viggo Strømsnes
  Valgkomiteens innstilling

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

- Espen Rosenquist
  Valgkomiteens innstilling
- Mats Gunnmarker
  Valgkomiteens innstilling
- Terje Mork
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets beretning

Det er avholdt 11 styremøter, 1 budsjettmøte (OBOS), 1 beboermøte (November), samt 1 regnskapsmøte (OBOS) i perioden. Styret arbeider aktivt med å redusere utgiftene til borettslaget samt å bedre beboeres tjenester Vi har i denne perioden reforhandlet vår TV- avtale med Telia, se VIBBO for mer informasjon. Vi har også reasfaltert bakken på Felt B, rehabilitert og bygd nye trapper, kuttet trær, grener og busker. Utover dette har styret i hovedsak vært opptatt med kartlegging av fellesstrøm, for å senke kostnader (se under), diskutert forsikringsavtalen vi har med Tryg (se under), og oppfølging av store tunge forsikringssaker i borettslaget, deriblant bunnrørsinspeksjoner, bestilt spyle/sugebil pga. overvann, fjernet kloakklukt, tettet slik at rotter og mus ikke kom inn i leiligheten, og etter pålegg fra Vann- og avløpsetaten Oslo kommune (VAV) byttet rør mellom borettslaget sin kum, og kommunens koblingspunkt. Vi har også gjennomført noe rehabilitering av rekkehusene og skiftet paneler og vinduer,

Gjennomgang av borettslagets fellesstrøm

Styret har i perioden gjennomført en grundig gjennomgang av borettslagets fellesanlegg med belysning og tilhørende strømavtaler. Bakgrunnen var de høye kostnadene knyttet til fellesstrøm.

Ved oppstart av arbeidet var status for 2024 en samlet strømkostnad på kr 590.000, tilsvarende et gjennomsnitt på kr 49.200 per måned.

Gjennom et omfattende kartleggingsarbeid, hvor alle måleranlegg og lysstolper ble gjennomgått, ble det avdekket flere avvik. Kartleggingen viste blant annet at anlegget bestod av 42 lysstolper, hvorav 30 var tilknyttet umålte anlegg, og totalt 34 målepunkter.

Videre ble det avdekket 13 anlegg som i praksis ikke eksisterte, men som borettslaget likevel ble fakturert for. Disse medførte gebyrer på kr 11.792,81 per måned.

På bakgrunn av funnene gikk styret i dialog og forhandlinger med både Elvia (nettselskap) og Fortum (strømleverandør). Resultatet av dette arbeidet ble blant annet:

Borettslaget kom ut av rammeavtalen med Fortum, som hadde 12 måneders oppsigelsestid og antall målepunkter ble i samarbeid med Elvia redusert fra 33 til 10.

- Alle tidligere lamper er nå samlet under ett målepunkt (S145).
- Ny strømleverandør Fjordkraft ble valgt fra 30.06.2025.
- 02.10.2025 bestilte borettslaget Norgespris for alle 10 anlegg.

Tiltakene har allerede gitt betydelige besparelser og kostnadene knyttet til fellesstrøm.

I tillegg har borettslaget etter gjennomgangen fått tilbakebetalt beløp fra både Elvia og tidligere strømleverandører for målepunkt og anlegg som ikke eksisterte, men som det har blitt betalt for over flere år.

Styret forventer at tiltakene vil gi varige og betydelige besparelser i borettslagets felleskostnader fremover.

Avtale med OBOS om utarbeidelse av vedlikeholdsplan

Styret har inngått avtale med OBOS om utarbeidelse av overordnet vedlikeholdsplan for borettslaget med oppstart i april 2026. Formålet med vedlikeholdsplanen er å sikre framtidige verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er borettslaget og styret som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at vi har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle eiere

være med å dele på kostnadene over tid og det er mulig å unngå store uønskede økninger av felleskostnader. Vedlikeholdsplanen vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidige vedlikehold.

Vedlikeholdsplan OBOS Prosjekt AS utarbeider vedlikeholdsplanen på grunnlag av en tilstandsanalyse av fellesanleggene i borettslaget. Dette innebærer befaring av både VVS-, el- og bygningstekniske installasjoner. Befaringen gjennomføres av byggeteknisk konsulent. Tilstandsanalysen utføres etter NS 3424 - "Tilstandsanalyse av byggverk", på analysenivå 1 som innebærer visuell kontroll eventuelt kombinert med enkle målinger. Det gjennomføres ikke fysiske inngrep i konstruksjoner eller omfattende målinger (analysenivå 2 og 3), men stikkprøvemessig inspeksjon av fellesanleggene legges til grunn for vedlikeholdsplanen.

Arbeidet skal gjennomføres i tett samarbeid med styret. I prosjektgruppen vil leder og nestleder i borettslaget delta sammen med to representanter fra beboerne.

Forsikringspremie

På grunn av mange forsikringssaker i borettslaget, ble forsikringspremien for 2025 hevet med 70% i tillegg til indeksregulering. Beskjeden kom etter at budsjettet for 2025 var lagt, se resultatregnskapet for 2025. Nåværende styre har vært i forhandlinger med forsikringsselskapet for å hindre ytterligere økning i forsikringspremien for 2026. I tillegg arbeider styret med å forsøke å redusere antall forsikringssaker.

Fellesarealene

Styret har foretatt en gjennomgang av fellesarealene med hovedvekt på lekeplassene. Styret har bedt beboerne om innspill både via Vibbo og på beboermøte 27. november. Styret har prioritet i 2026 en fullstendig oppgradering av leikeplassen på D-feltet. Vi har søkt OBOS om miljømidler på kr 300 000 som vi har fått innvilget. Arbeidet vil bli gjennomført i tett samarbeid med beboerne og Områdekomitéene. Styret mener også at må gjøres mindre og større utbedringer på de andre leikeplassene. Det vil bli gjort etter hvert som økonomien tillater det.

NEDRE STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 948516810, KLIENTNR. 393

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.		**1 791 514**	**2 195 849**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		646 504	226 140
Tilbakeføring av avskrivning	13	55 635	54 713
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-729 479	-676 680
Innsk. øremerk. bankkto		-7 550	-8 509
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-34 890**	**-404 336**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 756 624**	**1 791 514**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 876 669	2 014 017
Kortsiktig gjeld		-120 045	-222 504
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 756 624**	**1 791 514**

NEDRE STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 948516810, KLIENTNR. 393

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 261 636	9 310 180	10 258 000	10 525 000
Andre inntekter	3	12 506	196 918	110 000	110 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 274 142**	**9 507 098**	**10 368 000**	**10 635 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-58 595	-90 556	-70 000	-45 000
Styrehonorar	5	-278 000	-270 000	-278 000	-307 000
Avskrivninger	13	-55 635	-54 713	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar		0	-11 500	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-203 310	-195 490	-207 000	-217 000
Konsulenthonorar		-25 129	-10 115	-90 000	-90 000
Drift og vedlikehold	6	-1 293 100	-1 304 610	-1 155 000	-853 000
Forsikringer		-2 212 492	-1 247 748	-1 468 000	-2 276 000
Kommunale avgifter	7	-2 420 180	-2 221 438	-2 499 000	-2 491 080
Energi/fyring	8	-35 668	-599 244	-500 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-980 366	-937 723	-1 015 000	-978 000
Andre driftskostnader	9	-453 328	-622 914	-661 700	-656 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 015 803**	**-7 566 050**	**-8 011 700**	**-8 282 780**
DRIFTSRESULTAT		**2 258 339**	**1 941 047**	**2 356 300**	**2 352 220**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 731	34 890	0	0
Finanskostnader	11	-1 647 566	-1 749 798	-1 713 000	-1 504 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 611 835**	**-1 714 908**	**-1 713 000**	**-1 504 000**
ÅRSRESULTAT		**646 504**	**226 140**	**671 300**	**848 220**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		646 504	226 140		

NEDRE STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 948516810, KLIENTNR. 393

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 679 000	18 679 000
Tomt		2 490 274	2 490 274
Andre varige driftsmidler	13	842 697	898 332
Aksjer og andeler	14	90	90
Øremerkede bankinnskudd		317 839	264 300
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 329 900**	**22 331 996**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		250 832	246 402
Andre kortsiktige fordringer	15	16 404	11 038
Driftskonto OBOS-banken		904 409	1 080 766
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 640	0
Sparekonto OBOS-banken		699 384	675 812
SUM OMLØPSMIDLER		**1 876 669**	**2 014 017**
SUM EIENDELER		**24 206 570**	**24 346 013**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Udekket tap	16	-12 860 748	-13 507 252
SUM EGENKAPITAL		**-12 846 148**	**-13 492 652**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 348 035	30 077 514
Borettsinnskudd	18	7 288 400	7 288 400
Annen langsiktig gjeld		296 237	250 248
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 932 672**	**37 616 162**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		100 443	213 054
Skyldige offentlige avgifter	19	8 037	0
Påløpte renter		8 346	9 450
Annen kortsiktig gjeld	20	3 219	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**120 045**	**222 504**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 206 570**	**24 346 013**

Pantstillelse	21	40 148 400	40 148 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Nedre Stovner Borettslag

Terje Knudsen	Morten Erik Norby	Eivor Bjerkestrand
Lasse Wold	Bård Veum Apneseth	

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	3 412
Felleskostnader	7 367 376
Garasje	1 348 512
Leietillegg påbygg	1 542 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 261 636**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon for dobbel betaling 2020, Elvia AS	12 506
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 506**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-17 000
Arbeidsgiveravgift	-41 595
SUM PERSONALKOSTNADER	**-58 595**

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	-278 000
SUM STYREHONORAR	**-278 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 012

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-116 571
Drift/vedlikehold VVS	-60 266
Drift/vedlikehold elektro	-115 095
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-840 691
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 149
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-4 328
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 293 100**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 531
Vann- og avløpsgebyr	-1 612 409
Feie- og tilsynsgebyr	-24 057
Renovasjonsgebyr	-775 183
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 420 180**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-35 668
SUM ENERGI / FYRING	**-35 668**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 900
Container	-60 463
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-107 900
Annen leiekostnad	-2 800
Håndverktøy	-13 263
Diverse utstyr	-7 429
Annet driftsmateriale	-15 258
Snørydding	-25 581
Gressklipping	-139 684
Andre driftskostnader	-22 922
Trykksaker	-3 108
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 012
Andre kontorkostnader	-6 444
Telefon, annet	-9 192
Vedlikehold biler/maskiner	-436
Kontingenter	-31 000
Bank- og kortgebyr	-2 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-453 328**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 595
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 122
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNTEKTER	**35 731**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-130 030
Pantegjeldsrenter	-1 517 536
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 647 566**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	18 399 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	280 000
SUM BYGNINGER	**18 679 000**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	921 252	
Avskrevet tidligere	-165 825	
Avskrevet i år	-37 771	
		717 656
Lekeapparat		
Tilgang 2022	178 631	
Avskrevet tidligere	-35 726	
Avskrevet i år	-17 863	
		125 042
Snøfreser		
Tilgang 2018	22 411	
Avskrevet tidligere	-22 410	
Avskrevet i år		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**842 697**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-55 635**

NOTE 14
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier 1 andel i Øvre Fossum Gård à kr 90,-.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader desember 2025	16 404
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 404**

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

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	574 523	
Nedbetalt i år	192 797	
		-2 232 680
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2020	-29 189 855	
Nedbetalt tidligere	1 537 818	
Nedbetalt i år	536 682	
		-27 115 355
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 348 035**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-7 288 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 288 400**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 640
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 397
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 037**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forsikringsoppgjør vedr. faktura 250363 – venter på avklaring	-3 219
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 219**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 288 400
Pantelån	29 348 035
TOTALT	**36 636 435**

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

Bygninger	18 679 000
Tomt	2 490 274
TOTALT	**21 169 274**

Til generalforsamlingen i Nedre Stovner Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Stovner Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 12. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Protokoll til årsmøte 2026 for Nedre Stovner Borettslag

Organisasjonsnummer: 948516810
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Stovner velhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie 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:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Dag Helge Bjørnes og Mats Gustaf Gunnmarker 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, budsjett og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 286 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 286 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til områdekomite

Godtgjørelse for områdekomite settes til kroner 2100,- per medlem.

> **Forslag til vedtak:**
> Områdekomiteens godtgjørelse settes til 2100,- per medlem.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Innkomne forslag: Vedtektsendring §4.3 (1) og (2)

Vedtektene har ingen bestemmelse om hvilke krav som gjelder for andelseierne når det gjelder større oppgraderinger i boligene. Styret mener det er nødvendig å ha bestemmelser om at oppgraderinger av boligene må meldes styret. Dette blant annet fordi at konstruksjonen knyttet til rør er spesiell. Med bakgrunn i meldingen vil styret informere aktuelle firma som skal utføre arbeidet med et skriv for å sikre at arbeidet blir gjort slik at det bl.a. forhindrer rotteproblem. Vi foreslår at oppgradering i boligene kommer inn som nye avsnitt (1) og (2) i punkt 4-3 og at gjeldende underpunkter endrer nummerering til (3) og (4). Samtidig foreslår vi å endre overskriften i punktet til Bygningsmessige oppgraderinger og endringer.

Dagens §4.3 er formulert slik:

4-3 Bygningsmessige endringer

(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/parabol-antenner, varmeveksler mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke settes ut på rekkehusets langvegg.

Forslaget er at den endres til følgende:

4.3 Oppgraderinger i boligen og bygningsmessige endringer

(1) Dersom andelseiere skal gjøre større interne oppgraderinger som medfører strukturelle endringer som for eksempel flytting av vegg eller trapp, og ved oppussing eller bygging av nytt bad eller toalett i boligen, skal dette

meldes styret. Meldingen skal inneholde en beskrivelse av hva endringen går ut på, vedlagt tilbud fra firma med detaljerte opplysninger om hvilke inngrep som skal utføres. Dersom det skal utføres inngrep som går spesielt i bygningsmassen, skal dette beskrives detaljert.

(2) Ved inngrep som omhandler el og rør skal det brukes profesjonelle aktører og godkjente byggmestere. Det skal foreligge gyldig ansvarsforsikring for firmaene og polisenummer og forsikringsselskap skal inkluderes i tilbudet.

(3) 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.

(4)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/parabol-antenner, varmeveksler mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke settes ut på rekkehusets langvegg.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget trekkes**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen vil komme med en redegjørelse for sin innstilling i det fysiske møtet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Pelsholen

Følgende stilte til valg:
Anita Pelsholen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Blinge
Per Hjelle

Følgende stilte til valg:
Espen Blinge
Per Hjelle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mats Gunnmarker
Terje Mork
Espen Rosenquist

Følgende stilte til valg:
Mats Gunnmarker
Terje Mork
Espen Rosenquist

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Rosenquist.
Svein Arve Sikle

Følgende stilte til valg:
Espen Rosenquist.
Svein Arve Sikle

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Viggo Strømsnes

Følgende stilte til valg:
Viggo Strømsnes

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Pelsholen

Følgende stilte til valg:
Anita Pelsholen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Mork

Følgende stilte til valg:
Terje Mork

Vedtekter Nedre Stovner borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

(7) 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.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett , overlating av bruk og bygningsmessige endringer

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.

BESKYTTET

4-2 Overlating av bruk (utleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) 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.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning fra styret, men andelseier må gi styret informasjon om hvem som til enhver tid bor i boligen..

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

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

(7) 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 endringer

(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/parabol-antenner, varmeveksler mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke settes ut på rekkehusets langvegg.

4-4 Utvidelse av boligareal

BESKYTTET

Andelseier kan søke styret om tillatelse til å utvide boarealet etter de regler som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling februar 1977.Når styret har godkjent søknaden må andelseier videresende denne til Oslo Kommune ved plan og bygningsetaten for godkjenning. Se kapitel 12 i vedtektene.

4-5 Oppføring av utebod

Andelseier kan søke styret om tillatelse til å sette opp utebod. Når styret har godkjent søknaden, må søknaden videresendes til Oslo kommune for godkjenning . Boden må plasseres slik at den følger i lendet som nabo bod står. Den som først får tillatelse til å sette opp bod på sitt område setter premissene for hvordan andre i husrekka må sette sine boder. Boden skal ha mønet i samme retning som naboens bod. Se kapitel 12 i vedtektene.

4-6 Verandaer

Verandaer skal ha liggende panel med lovlig avstand og med lik dimensjon. Styret fastsetter dimensjon og avstanden mellom panelbordene.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, som for eksempel gjerder, platting, balkong, terrasse med dører, inngangsparti med ytterdør, trapp og gelender, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, sluk og rør fra inntakspunkt til boligen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for rør og ledninger selv om disse er innebygd i bærende konstruksjoner. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som gjerder. platting, balkong og terrasse med dører, inngangsparti med ytterdør, trapp og gelender, sluk og rør fra inntakspunkt til boligen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også vedlikeholdsplikt til å rense takrenner og nedløp.

(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.

BESKYTTET

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

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

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. Gjelder også for soilrør med lufting. Beboer overtar ansvar for soilrør dersom det tilkobles nye avløp til eksisterende soilrør. 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 vinduer, herunder utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner.

(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) Styret kan bestemme at utvendig vedlikehold, så som beising skal utføres av andelseierne på dugnad innen fastsatt frist. Andelseier kan oppfylle dugnadsplikten, enten ved selv å delta eller sette bort og betale for arbeidene. Borettslaget holder beis og bestemmer hvilke farger som skal benyttes. Alle boligene i en rekke skal ha samme farge. Borettslaget har tegnet dugnadsforsikring. Dersom andelseier ikke har oppfylt dugnadsplikten innen den fastsatte frist, kan borettslaget få arbeidene utført på andelseiers kostnad.

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 og5-15.

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

BESKYTTET

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.

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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

BESKYTTET

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer og der varamedlemmene velges i rekkefølge. Varamedlemmene rykker opp i styret som medlemmer, dersom noen av styremedlemmene velger å tre ut av styret i valgperioden.

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

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

(4) Styret innstiller områdekomite, og administrerer denne.

(5) Styret innstiller fritidskomite, og administrerer denne.

(6) Styret kan tilpasse/endre retningslinjene for parkeringsreglene.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån av vesentlig karakter. Vesentlig karakter defineres som over 10% av budsjetterte inntekter i det året borettslaget søker om låneopptak.
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.

8-5 Valgkomite
Generalforsamling velger for ett år etter innstilling fra styret en valgkomite på tre medlemmer og ett varamedlem. Valgkomiteen innstiller overfor generalforsamlingen. Komiteen konstituerer seg selv, herunder å velge leder.

BESKYTTET

Valgkomiteen skal i sitt arbeid komme fram til kandidater med interesse for å delta i styret.

Til styret skal komiteen vektlegge å få til et mangfold av representanter når det gjelder kompetanse om styrearbeid, økonomi og byggetekniske forhold. Innenfor dette bør det også forsøkes å få en styrerepresentasjon der alle boligfelt i borettslaget blir representert, at det er både kvinner og menn i styret, at det er aldersspredning og at medlemmene har ulik botid i borettslaget.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9-5 Møterett

BESKYTTET

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet. Taushetsplikt og mindretallsvern.

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

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

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

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

BESKYTTET

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12 Krav til bygningsarbeider, tilbygg og karnapper

12-1. Generelt

A) Andelseier i Nedre Stovner Borettslag tillates å føre opp tilbygg til sine leiligheter. Tilbyggene skal oppføres i overensstemmelse med etterfølgende bestemmelser.

B) Maksimalt tillatt tilleggsareal er 58 m^2 målt i bruksareal (BRA). BRA er alt areal målt fra innsiden av ytterveggene. Areal der takhøyden er lavere enn 1,9 meter regnes ikke med. Påbygget skal ikke gå lengre ut fra opprinnelig fasade enn 3,6 m. Det må oppføres på det areal som eksklusivt tilligger hver leilighet. Utvidelse av leilighet på fellesareal tillates ikke.

C) Andelseier kan selv hver for seg velge om de vil oppføre tilbygg, når de eventuelt vil gjøre det og hvor stort tilbygget skal være innen de grenser som er fastsatt i pkt. 12-1 A) og 12-2 A) og B. En leilighet kan utbygges selv om de øvrige i samme husrekke ikke bygges ut. Tilbygg i en og samme husrekke behøver ikke være like og behøver ikke vende samme vei.

D) Utvidelse av en leilighet kan skje ved et ordinært tilbygg, eventuelt med kjeller under. Videre tillates utbygging av bare en veranda og av frittliggende sports/redskapsbod i hagen. Slik bod kan plasseres inntil grensen mot naboens hage, jf. også punkt 12-2 E).

12-2 Nærmere om utbyggingsmåten

A) Det kan bygges i to fulle etasjer om Plan- og Bygningsetaten godkjenner det.

B) Mot sydvest skal tilbyggene være enten 2,4 m eller 3 m ut fra opprinnelig vegg. For Smiuvegen 59, 61, 63, 65, 67, og 69 kan tilbygget være 3,6 m ut fra opprinnelig

BESKYTTET

vegg. Mot nordøst 2,4 m, 3 m eller 3,6 m ut fra veggen. Når tilbygget er 3,6 m må den ytterste delen innvendig få skråtak for at takvinkelen skal bli riktig, jfr. neste punkt. Husets fasader må ikke endres. Det kan gis dispensasjon for endring av vinduene på stuesiden. Vindushøyden kan økes til å dekke hele etasjens høyde.

C) Ved påbygging i 2. etasje, eller på den siden hvor husene er i en etasje, gis det adgang til å heve mønet slik at takets skråvinkel beholdes. Fasadematerialer, taktekking og farge skal være som på eksisterende hus. Den enkelte kan selv velge dør- og vindustyper og størrelser, alt etter visse rammer som fastsettes av arkitekten.

D) Kjeller under eksisterende hus tillates ikke. Derimot kan kjeller bygges under tilbygg.

E) Frittliggende bod skal ha en grunnflate som ikke overstiger 6m², og en mønehøyde på maksimalt 2,5m. Panel og farge skal være som på tilsvarende rekkehus. Slik bod skal plasseres innen de grenser fra veggen som nevnt i pkt. 12-2 B). I særlige tilfeller kan styret dispensere, jf. pkt. 12-4 C).

F) På sider hvor huset har 2 etasjer og tilbygg oppføres i en etasje, kan det bygges veranda i stedet for vanlig tak på tilbygget. Det kan også bare bygges veranda i 2. etasje. I disse tilfeller kan det bygges dør i 2. etasje ut fra verandaen. For å hindre innsikt til nabo, skal verandaen ha tett vegg i hele bredden mot naboen.

G) Den enkelte andelseier som oppfører tilbygg kan selv bestemme den indre planløsning.

H) Den som vil utvide leiligheten må rette seg etter jordkabler og ledninger av enhver art. I de fleste tilfeller vil utvidelse kunne skje uten konflikt med slike tekniske anlegg. Hvis slike anlegg i et konkret tilfelle er til hinder for utvidelse innen de vedtatte rammer, kan styret når det finnes rimelig dispensere fra detaljer i vedtaket, jfr. pkt. 12-4 C). Med samtykke fra vedkommende offentlige etat kan den enkelte utbygger selv legge om kabler og ledninger.

I) Den som bygger ut er ansvarlig for at arbeidene tilpasses grunnforholdene.

12-3 Nærmere om betingelsene for utvidelse av leilighet

A) Den enkelte andelseier som vil utvide sin leilighet, må bekoste alle utgifter selv. Han er ansvarlig for enhver skade og ethvert tap som påføres borettslaget, nabo, offentlige ledninger, veier eller utstyr.

B) For å ivareta intensjonene bak utbyggingstanken og for å sikre at estetiske og byggetekniske hensyn ivaretas, skal arkitekt benyttes for tilbyggene, jf. også punkt 12-3 C) nedenfor.

C) Den som vil bygge ut eller foreta andre utvendige forandringer på rekkehuset samt bygge frittliggende bod, må selv sørge for å innhente byggetillatelser fra styret, og etter dette hos Plan- og Bygningsetaten. Byggetegninger skal være utført i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Plan- og Bygningsetaten.

BESKYTTET

Utbyggeren skal legge tegningene frem til de berørte naboer for gjennomsyn. Har en av naboene innvendinger mot utbyggingen skal dette meddeles styret skriftlig. Styrets avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen. Tegningene skal stemples av styret at de er godkjente før de sendes til Plan- og Bygningsetaten. Kopi av byggetillatelse skal sendes styret innen byggestart. Den enkelte må selv skaffe en ansvarshavende for byggearbeidene, og må selv engasjere entreprenør eller byggmester. En andelseier kan selv stå som ansvarshavende utbygger dersom vedkommende er kvalifisert og godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

D) Den som engasjerer en byggmester må forvisse seg om at byggmesteren har de nødvendige garantier/forsikringer mot feil og skade som han gjør seg skyldig i, og at han stiller garanti for ferdigstillelse i rett tid.

E) Andelseier som skal bygge ut må stille garanti for at arbeidene fullføres i rett tid og for at alle skader på huset, fellesanlegg, offentlige ledninger etc., og eventuelle skader på naboens uteanlegg, utbedres umiddelbart etter at byggearbeidene er avsluttet. Byggearbeidene skal være avluttet senest 6 måneder etter at de er påbegynt. Garantien skal være på kr 25.000.-. Hvis bare frittstående bod bygges, behøver garanti ikke stilles, men i så fall kan fellesareal og naboens hage ikke røres utover det at materialer bæres fram. For mindre arbeider og arbeider som ikke berører nabo eller fellesanlegg, kan styret redusere eller frafalle kravet om garanti. Eventuelle skader som måtte oppstå etter at påbygget er ferdig, og som kan tilbakeføres til påbygget bli å dekke av utbyggeren

F) Under byggeperioden skal alle hensyn tas til fellesarealer og til naboens hager. Materialer skal bæres fram til byggeplassen. Hvis det kan unngås skal traktor eller gravemaskin ikke kjøres over naboens hage. Hvis det gjøres skade på naboens hage, skal skadene utbedres så fort som mulig.
Styret skal anvise lagringsplass for materialer.

G) Den garanti som er stillet, frigis av styret etter at ferdigattest foreligger og etter at styret har konstatert at alle skader på fellesanlegg, huset og naboens hage er utbedret. Ved uregelmessigheter skal styret bruke garantien til å dekke slike skader og til å fullføre eller føre huset tilbake til opprinnelig stand.

H) Alle tilbygg blir borettslagets eiendom. Borettslaget utsteder et nytt innskuddsbevis/ gjeldsbevis som viser at leilighetens økte verdi som følge av tilbygget, tilfaller andelseier ved en eventuell takst over leiligheten. Ved taksering av leiligheten, blir den taksert etter den verdi den har på takseringstidspunktet. Det er ikke sikkert verdien øker proporsjonalt med omkostningene ved utbyggingen. Borettslaget har intet ansvar for slike tap som den enkelte måtte bli påført.

I) Borettslaget vil forsikre tilbygget sammen med den øvrige bebyggelsen, etter kopi av ferdigattest er levert styret. Under byggeperioden må tilbygget forsikres av utbyggeren.

J) Utbygd areal tillegges opprinnelig areal. Felleskostnadene på påbyggene settes lik felleskostnadene på opprinnelig bygg. Dette innføres med virkning fra 01.01.2012 (vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.2011).

BESKYTTET

K) Andelseier som vil oppføre tilbygg etter at nabo har bygget ut, kan uten vederlag til naboen bygge videre på naboens vegg. Panel og lignende som eventuelt må tas ned, tilhører naboen som først bygde tilbygg.

L) Andelseier som vil bygge ut, må levere skriftlig erklæring til styret om at han vedtar dette generalforsamlingsvedtak som bindende for seg.

12-4 Styrets oppgaver i forbindelse med utbyggingen

A) Generalforsamlingen pålegger styret å kontrollere at enhver utvidelsesplan er i tråd med de opptrukne retningslinjer og bestemmelser. Styret skal godkjenne byggetegninger før søknad om byggetillatelse sendes inn til Plan- og Bygningsetaten.

B) Styret skal før byggearbeider starter befare fellesanleggene og nabohagene og registrere den stand arealene er i.

C) Styret får fullmakt til å gjøre nødvendige endringer i og gi nødvendige dispensasjoner fra bestemmelsene i dette vedtak. Styret avgjør selv hva som er nødvendig. Hovedintensjonene i vedtaket kan ikke fravikes. Dispensasjon kan også gis når sterke rimelighetsgrunner taler for det. Styret kan videre godkjenne at en andelseier selv utarbeider byggetegninger, jfr. §12-3 punk C. Styret skal påse at alle vilkår for utbygning er oppfylt og skal anvende eller frigi garantier etter reglene i § 12-3 punkt G.

D) Styret avgjør alle tvistespørsmål som måtte oppstå med andelseiere imellom i forbindelse med utbygningen og alle tolkningsspørsmål som oppstår vedrørende dette vedtak. Før slike spørsmål avgjøres, skal de berørte parter ha anledning til å uttale seg muntlig og skriftlig.

12-5 Bestemmelser for karnapper

A) Generelt
Andelseierne i Nedre Stovner Borettslag tillates å bygge ut karnapp på sine leiligheter. Karnappet skal være utformet i overensstemmelse med bestemmelsene i dette vedtak. Det er en forutsetning at naboer i samme hus og gjenboere informeres om utbygging av karnapp. Så langt råd er bør utbygging skje i forståelse med disse.

B) Nærmere om utbyggingsmåten
Utbygging av karnapp kan utføres i 1. eller 2. etasje. I de tilfelle det er utbygget veranda i 2. etasje, er det ikke forutsatt at vinduer ut mot denne erstattes med karnapp. Tillatte karnapptyper går frem av tegningen 03, 04 og 05. Selv om det ikke fremgår av tegning nr. 04 og 05, er det tillatt å bygge karnapp på stuesidene. Det vil ikke bli tillatt å bygge karnapp i 2. etasje på femroms leilighetene. For type A-I og A-II er full dybde (ned til gulvplanet) med panel uaktuell. Type B-I, B-II og B-III kan ha panel på nederste felt, har full dybde (ned til gulvplanet) og har tak der karnappet ikke blir liggende oppunder takutspringet. Type C er uten tak fordi karnappet blir liggende oppunder takutspringet. Paneltype og farge både på nederste felt og oppe ved takutspringet skal være som på huset.

BESKYTTET

En andelseier kan bygge ut karnapp selv om de øvrige i samme husrekke ikke bygger ut. Dette forutsetter at andelseierne i hver husrekke blir enige om type karnapp. Utbygging av karnapp i en og samme husrekke behøver for type A og B nødvendigvis ikke være identiske og behøver videre ikke være på samme fasade. Velges karnapp type C, må karnapper være identiske på en og samme fasade. På samme fasade skal det bygges lik type karnapp (det skal ikke tillates blanding av rette og skråstilte sidevinduer). Karnappets lengde ut fra opprinnelig vegg kan enten være hele eller halve takutspringets lengde, se fasade mot gavl for tillatte karnapptyper på tegning nr. 03, 04 og 05. For karnapp på tilbygg gjelder samme regel.

Det må tas hensyn til både plassering og lengde ut fra veggen, jf. ovenfor om karnappets lengde ut fra opprinnelig vegg og på tilbygg. Der det vil bli innsyn, skal det ikke gis tillatelse til karnappvindu. Andelseier som bygger ut karnapp bestemmer selv den indre planløsning.

C) Nærmere om betingelsene for utbygging
Den enkelte andelseier må selv bekoste alle utgifter. Han er ansvarlig for enhver skade og ethvert tap som påføres borettslaget og nabo.

For å ivareta intensjonene bak utbyggingstanken og for å sikre at estetiske og byggetekniske hensyn ivaretas skal byggtegninger godkjennes av styret og Plan- og Bygningsetaten.

En andelseier kan selv stå som ansvarshavende hvis denne er kvalifisert og godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

Den som engasjerer en byggmester må forvisse seg om at byggmesteren har de nødvendige garantier/forsikringer mot feil og skade som han gjør seg skyld i, og at han stiller garanti for ferdigstillelse.

D) Styrets oppgaver i forbindelse med utbyggingen
Generalforsamlingen pålegger styret å kontrollere at enhver utbygging av karnapp er i tråd med de opptrukne retningslinjer og bestemmelser. Styret skal godkjenne tegninger før “Melding om arbeid etter plan og bygningsloven” sendes inn til Plan- og Bygningsetaten på fastsatt blankett.

12-6 Dispensasjon fra bestemmelsene i punkt 12

Styret gis fullmakt til å gjøre nødvendige endringer i og gi nødvendige dispensasjoner fra bestemmelsene i vedtektenes punkt 12. Hovedintensjonene i bestemmelsene i punkt 12 kan ikke fravikes.

Dispensasjon kan også gis når sterke rimelighetsgrunner taler for det. Styret kan videre godkjenne at en andelseier selv utarbeider byggetegninger, jf. punkt 12-3 C) Styret skal påse at alle vilkår for utbygning er oppfylt og skal anvende eller frigi garantier etter reglene i pkt. 12-3 G).

BESKYTTET

Styret avgjør alle tvistespørsmål som måtte oppstå mellom andelseierne i forbindelse med utbygningen og alle tolkningsspørsmål som oppstår vedrørende dette vedtak. Før slike spørsmål avgjøres, skal de berørte parter ha anledning til å uttale seg muntlig og skriftlig.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR NEDRE STOVNER BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 14. mai 2024

A. Innledning

Nedre Stovner Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand, og dermed skaper en størst mulig trivsel i bomiljøet.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker og innen borettslaget som helhet bevares.

Husordensreglene, skrevet på norsk, er en del av husleiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte andelseier. Det er beboers ansvar å gjøre seg kjent med innholdet i husordensreglene.

B. Felles grøntanlegg, beplantninger og eget område

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområder. Gressklipping på fellesområdene foretas av innleide ressurser. Annet vedlikehold og beplanting på fellesområdet foretas på dugnad på de enkelte områdene. Arbeidet koordineres av områdekomiteen. Henvendelse om felling av trær på fellesområdene rettes til styret. Det er ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller busker uten styrets skriftlige tillatelse.

Fellesarealene er alles eiendom. Ingen bør likevel trå på plenene i vårløsningen mens jorda er bløt.

Det er ikke lov å sende opp raketter på fellesområdene mellom husrekkene og langs stikk veier. Beboerne oppfordres til å bruke fritidsanlegget på A feltet og området rundt flaggstangen.

Eget område er definert som utenomhusareale i leilighetens bredde på begge sider av rekkehuset. Lengden avgrenses av opprinnelig plantet berberis og/eller boliggata. Trær og busker i egen hage skal beskjæres slik at de ikke skygger og er til sjenanse for naboer. Beboere i midtleiligheten(e) har adgang til nødvendig ferdsel til og fra fellesområder langs naboenes bortre avgrensing (opprinnelig avgrenset med plantet berberis). Slik ferdsel kan f.eks. omfatte adkomst med trillebår og materialbæring under byggearbeider, trilling/bæring av gressklipper og frakting av redskaper/gjenstander til og fra frittliggende utebod og som det er upraktisk å frakte gjennom midtleiligheten(e). I vårløsningen og ellers når jorda er bløt, bør det utvises hensyn og ferdsel innstilles, slik at jordsmonnet ikke skades. Det er vedkommende andelseier som er ansvarlig for at det er mulig for nabo(er) å komme frem langs bortre avgrensing av hageområdet. Overgang fra bygsling til kjøp av tomtearealene endrer ikke retten beboere i midtleiligheten(e) har til nødvendig ferdsel til og fra fellesområder.

Godt naboskap er at beboerne sammen blir enige om hvor nødvendig ferdsel til og fra fellesområder for beboere i midtleiligheten(e) helst bør foregå.

BESKYTTET

Beboer bes ta hensyn til naboer og hverandre når det gjelder støyende fritidssysler i hagen. Det oppfordres til at visse typer leker og ballspill foregår på lekeplasser og fotballbaner i og rundt borettslaget.

Beboer kan ikke på eget område sette opp trampoline eller badebasseng uten samtykke fra styret.

C. Boliggater og stikkveier

Boliggatene mellom husrekkene vil om vinteren bli besørget brøytet av borettslaget. Det er satt ut kasser med sand/singel til fri benyttelse. Strøing foretas av innleid firma, men strøkassen kan selvfølgelig benyttes, dersom en finner det nødvendig.

Utelyset til den enkelte leilighet utgjør en del av belysningen i boliggatene. Tent utelys i den mørke årstiden bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere faren for innbrudd/tyverier samt virke dempende på uønsket adferd på borettslagets område. God bokultur er å slå på all tilgjengelig utelys om kvelden i den mørke årstiden.

Om sommeren bør beboerne (jevnlig) foreta (nødvendig) rengjøring av boliggata. Stikkveien er den enkelte beboers ansvarsområde.

D. Trafikkavvikling

Motorkjøretøyer har bare adgang til boliggatene ved transport av syke og bevegelseshemmede, renovasjon og for nødvendig av- og pålessing av tunge gjenstander. God bokultur er at man kjører i gangfart, max 15 km/h, på borettslagets område, slik at vi i fellesskap bidrar til å unngå ulykker. Unødig bruk av horn og rusing av motor er forbudt. Ifølge trafikkforskriftene er det forbudt å la bilen stå med motoren i gang. Reparasjonsarbeider
på motorkjøretøyer og bilvask må ikke utføres slik at det er til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å utføre dette i gatene mellom husrekkene eller på snuplassen. Olje- og bensinsøl og annet avfall må ikke forekomme. Spesielt om vinteren må man kunne flytte bilene av hensyn til snømåking.

D 1. Parkeringsregler

- Det pålegges alle andelseiere om å holde seg informert om borettslagets parkeringsregler, samt påse at disse overholdes.
- Ved parkering på borettslagets parkeringsplasser, skal godkjent merking være synlig i frontruten på kjøretøyet på biler registrert på beboer i Nedre Stovner borettslag.
- Gjester til beboere i Nedre Stovner borettslag skal registrere seg i egen app. Gjesteparkeringsappen kan brukes i inntil 48 timer. Andelseier er ansvarlig for denne registreringen og for å informere egne gjester om gjeldende regler. Gjester som ikke er registrert i appen blir bøtelagt.

BESKYTTET

- Gjester i borettslaget skal parkere på merket område, parkering på andre plasser medfører bøteleggelse.
- Det er utdelt inntil 2 beboer-parkeringsoblater pr. husstand. Oblatene skal festes i kjøretøyets frontrute, på passasjersiden. Oblatene kan bare brukes av beboere i Nedre Stovner borettslag. Forutsetning for utdeling av 2 oblater, er at det ene kjøretøyet står i egen garasje.
- Oblatene gjelder for eget felt og er ikke gyldig på andre felt.
- Maksimal parkeringstid for biler er 4 uker før de må flyttes.
- Delebiler eller uregistrerte biler blir borttauet på eiers bekostning.
- Beboere med oblat kan ikke parkere på plasser som er avsatt til gjesteparkering.
- Unødvendig kjøring på de interne veier bør begrenses, og all parkering på disse er forbudt.
- Parkering på borettslagets grøntanlegg er forbudt og blir bøtelagt.
- Det tillates stans for nødvendig av- og pålessing inne på vårt område forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet. Kjøretøy skal ikke stå mer enn ti minutter uten aktiv av- og pålessing.
- Borettslagets parkeringsplasser har ikke kapasitet for lastebiler, større varebiler, tilhengere eller campingbiler- vogner, unntatt i forbindelse med varslet flytting og andre større varetransporter.
- Hensettelse av uregistrerte kjøretøy og delebiler er ikke tillatt.
- Parkering på steder som ikke er tillatt for parkering av motorkjøretøy vil medfører bøteleggelse av kjøretøyet uten varsel til eier.
- Parkeringsbestemmelsene for dette området håndheves etter privatrettslige regler, se også skilting ved innkjøring til parkeringsplassene.
- Unipark AS er ansvarlig for oppfølging av at regelverket følges og for bøteleggelse etter bo *Det pålegges alle andelseiere om å holde seg informert om borettslagets parkeringsregler, samt påse at disse overholdes.*
- *Ved parkering på borettslagets parkeringsplasser, skal godkjent merking være synlig i frontruten på kjøretøyet på biler registrert på beboer i Nedre Stovner Borettslag.*
- *Gjester til beboere i Nedre Stovner Borettslag skal registrere seg i egen app. Gjesteparkeringsappen kan brukes i inntil 48 timer. Andelseier er ansvarlig for denne registreringen og informere egne gjester om gjeldene regler. Gjester som ikke er registrert i appen blir bøtelagt .*
- *Gjester i borrettslaget skal parkere på merket område, parkering på andre plasser medfører bøteleggelse.*

BESKYTTET

- *Det er utdelt inntil 2 beboer parkerings oblater pr. Husstand. Oblatene skal festes i kjøretøyets frontrute, på passasjersiden. Oblatene kan bare brukes av beboere i Nedre Stovner Borettslag. Forutsetning for utdeling av 2 oblater, er at det ene kjøretøyet står i egen garasje.*
- *Oblatene gjelder for eget felt og er ikke gyldig på andre felt.*
- *Maksimalt parkeringstid for biler er 4 uker før de må flyttes.*
- *Delebiler eller uregistrerte biler blir borttauet på eiers bekostning.*
- *Beboere med oblat ,kan ikke parkere på plasser som er avsatt til gjesteparkering.*
- *Unødvendig kjøring på de interne veier bør begrenses, og all parkering på disse er forbudt.*
- *Parkering på borettslagets grøntanlegg er forbudt og blir bøtelagt .*
- *Det tillates stans for nødvendig av- og pålessing inne på vårt område forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet. Kjøretøy skal ikke stå mer enn 10 minutter uten aktiv av- og pålessing.*
- *Borettslagets parkeringsplasser har ikke kapasitet for lastebiler, større varebiler, tilhengere eller campingbiler- vogner, unntatt i forbindelse med varslet flytting og andre større varetransporter.*
- *Hensettelse av uregistrerte kjøretøy og delebiler er ikke tillatt.*
- *Parkering på steder som ikke er tillatt for parkering av motorkjøretøy vil medfører bøteleggelse av kjøretøyet uten varsel til eier.*
- *Parkeringsbestemmelsene for dette området håndheves etter privatrettslige regler, se også skilting ved innkjøring til parkeringsplassene.*
- *Unipark AS er ansvarlig for oppfølging av at regelverket følges og for bøteleggelse etter borrettslagets retningslinjer.*
- rettslagets retningslinjer.

D 2. Garasjeregler

- Garasjene skal brukes til å parkere registrerte motorkjøretøy.
- Garasjen skal brukes også ved kortvarig parkering.
- Bruk av garasjen til annet formål er ikke tillatt, uten innhenting av godkjenning fra styret.
- Utleie av garasjen kan kun skje innad i borettslaget. Garasjeeier er ansvarlig for at leietaker følger garasjereglene ved utleie.
- Ved omsetning av leilighet i borettslaget skal garasjen følge andelen og eventuell avtale om utleie opphører.

D 3. El-bil lading i garasjen:

- I 2019 ble det tilrettelagt for trygg elbil lading i garasjene. Bestilling på dette

BESKYTTET

kan gjøres til styret@nsbl.no, og vi formidler dette videre til elektriker. Merk, normal leveringstid er mellom 1 til 5 uker på ladeboksen.

- Pris per dags dato for lader inkl. materiell, montering, og mva. er kr 19.375,-
- Det er ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybrid i garasjens stikkontakter, dette er SVÆRT brannfarlig.
- Andre ladere eller ladeløsninger er forbudt, og medfører skriftlig advarsel.

E. Søppel og avfall

Søppelbrønnene er beregnet for papp og husholdningsavfall. Beboer må til enhver tid forholde seg til renovasjonsetatens regler vedrørende avfallssortering. Det er ikke lov å kaste spesielt giftig eller eksplosjonsfarlig avfall, som maling og batterier, dette gjelder også jord, sand og glass.

Søppelbrønner må ikke overfylles, og området rundt skal ikke forsøples, da dette ikke fjernes av renovasjons arbeiderne. Søppel utenom søppelsjakter må ikke forekomme. Søppelplassene (standplassene) må holdes ryddige og rene, og det må sørges for snø fjernes og grusing om vinteren. Borettslaget sørger for vask av søppelsjakter. Papp og papir skal kastes i papirbrønnen som er satt ut på borettslagets søppelplasser. Husk at pappen må kuttes så den passer i innkastet.
Større avfall som trær, busker, samt avkapp fra disse kastes i Komprimatorbil (ved vår- og høstoppryddingen), eller på gjenbruksstasjon.

Spesialavfall som for eksempel glass, keramikk, batterier, isopor, gummi, gips, trykkimpregnert treverk, isolasjon etc. skal kastes på gjenbruksstasjon. Dette gjelder også alt elektronisk avfall, som f.eks. blender, telefon, PC, panelovn etc.

Sortering og fjerning av avfall grunnet byggearbeider fra boenheten, er beboers eget ansvar å fjerne.

F. Tørking, lufting og banking

Tørkestativene skal bare brukes til tørking og lufting av tøy. Bankestativene skal bare brukes til banking og lufting av tepper, matter o.l. Det er ikke tillatt å strekke snorer utenom de oppsatte tørkestativ.

Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. mai og 17. mai, og ikke etter kl. 19.00 dagen før. Det er opp til den enkelte husrekke å bli enige om fordeling av tørke- og banketider.

G. Ro i og utenfor leilighetene

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og dør(er) er lydisolasjonen dårlig. Husk at din musikksmak kan føles som støy for andre.

BESKYTTET

I tiden 23.00 til kl. 06.00 skal det være ro ved husene. God bokultur er at man utviser mest mulig hensyn og f.eks. ikke fører høyrøstet prat, bruker horn m.v. på borettslagets garasje- og parkeringsplasser i dette tidsrommet.

Musikk- og sangundervisning kan tillates av styret og med samtykke fra berørte naboer.

Ved musikk- og sangøvelser samt støyende hobbyvirksomhet må det vises særlig hensyn mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 og søn- og helligdager fram til kl. 13.00.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboene hvis en skal ha en festlig anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig. God bokultur er videre å ta mest mulig hensyn ved banking, hamring o.l. ved oppussing, vedlikehold o.l.

H. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr (hund/katt) uten styrets samtykke og uten at det er undertegnet spesiell erklæring, som anses som en del av husleiekontrakten. Slik erklæring må også undertegnes av beboere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarige husbesøk.

Det er bare tillatt med 1-ett husdyr av hvert slag (katt/hund) i hver leilighet. Styret gis fullmakt til å gi dispensasjon når særlige rimelighetsgrunner taler for det. Styret avgjør selv i hvert enkelt tilfelle hva som er rimelighetsgrunner. Hovedintensjonen i vedtaket kan ikke fravikes.

For andelseiere som søker om tillatelse til å holde katt, gir styret bare samtykke til innekatt/katt som holdes innenfor eget område definert som utenomhusareale.

Skjema for "Søknad om tillatelse til husdyrhold/erklæring vedr. husdyrhold" fåes ved henvendelse til styret eller det kan lastes ned fra borettslagets nettsider (www.nsbl.no):

Undertegnede, som holder husdyr (hund/katt) forplikter seg til å overholde følgende regler:

ERKLÆRING

Undertegnede, som holder husdyr (hund/katt), forplikter seg til å overholde følgene regler.

BESKYTTET

1. Hunden skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.
2. Hunden bør luftes av en av husstandens medlemmer. Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke lekes med eller ertes opp, slik at den (hunden) kan skremme andre.
3. Hunden skal føres til et vel egnet sted, hvor fri lufting kan foregå. Lufting av hunden må ikke foregå på steder som tørke- og bankeplasser, sandkasser, plener og grøntanlegg innen boområdet.
4. Enhver hundeeier forplikter seg til ved første høve å gjennomgå et dressurkurs med sin hund. Hunden må ikke være alene i leilighetene dersom den ikke er lært opp til å være alene. (Kan ellers pipe og gneldre og dermed være til sjenanse for naboer.)
5. Enhver hundeeier må være forsikret for det ansvar de kan komme opp i, og erklære seg ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som påføres person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

   Hundeeieren forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor området.
6. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt hundehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås.

   I tvilstilfelle avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
7. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

   Forøvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å måtte foreta i forbindelse med anskaffelse av husdyr.

To eks. Dato.....

..... …….. .....

Signatur
andelseier

Adresse andelseier

I. Skadedyr i leilighetene

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggdyr eller annet skadedyr i leiligheten. Beboerne må for egen regning få leiligheten rengjort etter de pålegg som styret måtte komme med.

J. Utlufting under rekkehus og på loftet

Det er ikke tillatt å tette åpningene under rekkehusene. Konstruksjonen forutsetter en riktig utlufting til enhver tid. Skader som måtte oppstå (teleskader på fundament, sopp og/eller råte) må erstattes ev den enkelte beboer der det kan påvises at reglene ikke er fulgt. Beboer må påse at det er god lufting på loftet. Det er ikke tillat å sette opp skillevegger eller annen sperring på loftet. Loftet skal holdes ryddig.

Husordensregler i Nedre Stovner Borettslag

BESKYTTET

K. Forandringer i bygg

Innvendige bygningsmessige forandringer, oppføring av pipe, samt installasjon av ildsted skal forelegges styret for godkjenning før arbeidet settes igang.

Det er tillatt å bygge på rekkehusene etter de regler som er fastsatt i Nedre Stovner Borettslag på ekstraordinær generalforsamling 14. februar 1977 med senere endringer. Utbygging av karnapper er også tillatt etter de regler som ble vedtatt på ordinær generalforsamling 4. mai 1992. Alle søknader om bygningsmessige forandringer, tilbygg, utbygging av karnapper og frittstående bod, må igjennom styret i borettslaget (må godkjennes av styret). Nabovarsel må følge søknader som medfører enhver endring av rekkehusets fasader.

Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke settes ut på rekkehusets langvegg.

Beboer som gjør bygningsmessige endringer der en kum blir berørt plikter å selv bekoste flytting av kum. Det er ikke tillat å gjøre endringer slik det ikke er en hensiktsmessig adgangen til kummen.

Styret utarbeider og vedtar en markisestandard som skal benyttes i borettslaget. Styret må informere beboerne om markisestandarden så snart den er vedtatt av styret. Beboerne må forholde seg til den styrevedtatt standarden og styret må sørge for at den blir innarbeidet i husordensreglene.

Markiser

Farge på markiser skal være:
- blå - mørk eller marine (ikke lys blå)
- grå – lys eller mørk (men ikke sort)

Markiser kan være ensfargede eller mønstrede i valgfritt mønster, men kun i vedtatte farger i mønsteret.

L. Fremleie

Fremleie av leiligheten eller deler av denne må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av fremleieforholdet. Leieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Tillatelse gis for maksimum 2 - to - år av gangen. Det er ikke lov å lage to separate enheter av boligen.

M. Radio og fjernsyn

Hver leilighet er tilkoblet borettslagets kabelanlegg. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i borettslagets antennekontakter. Annet utvendig antenneanlegg vil ikke kunne settes opp uten samtykke fra styret. Feil ved kabelanlegget meldes til det selskap/firma som borettslaget til enhver tid har serviceavtale med.

N. Brannsikringsutstyr

Ett brannslukningsapparat og to røykvarslere finners i hver leilighet. Andelseier/beboer har selv ansvar for å jevnlig kontrollere utstyrets funksjonsdyktighet. Borettslaget vil sørge for utbytte av brannslukkningsapparater når så påkreves. Det er imidlertid den enkeltes beboers ansvar å skifte batterier i røykvarslere en gang per år.

BESKYTTET

Ved salg, overdragelse og ved fremleie skal standard brannsikringsutstyr i henhold til vedtektene (to stk røykvarslere og ett pulverapparat) følge leiligheten.

O. Bruk av leiligheten
Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold av leiligheten i følge vedtektene. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til stopp eller skade på felles avløp.

Ildsfarlige eller aggressive væsker (ufortynnet syre, baser, fremkallingsvæske o.l.) må ikke slåes i klosett eller avløp. Heller ikke må fett helles i avløpssystemet, da dette over tid medfører stopp i rørledningssystemet.

Beboeren plikter dessuten å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp til brann.

Det er ikke tillat å benytte kullgrill på de områdene som disponeres av den enkelte andelseier. Kullgrill har benyttes på fellesområder der dette er forsvarlig.

Beboerne plikter å kjenne til plassering og bruk av leilighetens hovedkran og den innvendige stoppekranen for hagevannledninger. Vanntilførselen til hagevannledninger (utvendige kraner) stenges før 1. oktober. Den enkelte beboer har ansvaret for utevannet. Hvis utevannet dels med naboen hviler et felles ansvar for dette. Inkludert i dette er også stoppekranen til utevannet.

I kuldeperioder må beboerne ta forhåndsregler, slik at vannrør ikke fryser. Omkostning ved opptining bekostes av den enkelte beboer.

Snørydding m.v. av tak tillates bare etter styrets bestemmelser.

P. Borettslagets fellesutstyr
Borettslagets fellesutstyr plassert i redskapsboder bringes tilbake på plass etter bruk. Skader på utstyr meldes straks til områdekomiteen. Barn må ikke overlates nøkler til redskapsbodene.

Q. Henvendelser til styret
Klage over at en andelseier har overtrådt (ikke følger) husordensreglene skal fremsettes skriftlig til styret. Alle øvrige henvendelser til styret skal skje skriftlig, gjerne på e-post til: styret@nsbl.no. Borettslaget har også en egen hjemmeside der nyttig informasjon er lett tilgjenglig; www.nsbl.no

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

BESKYTTET

BESKYTTET

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 29.9.1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.100+102. bnr.689. Hus 2. Felt L.
Olaus Fjørtoftsvei 63 - 67.

Journalnr.
69/4349.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
22.9.1972.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1. Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ene. Abrahamsen, Grinde og Philipp, Parkveien 49. Oslo 2.

Ansvarshavende
Ingeniør Mathias Helseth, c/o A/S Ringsakerhus, Konventveien 100, Oslo 2.

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

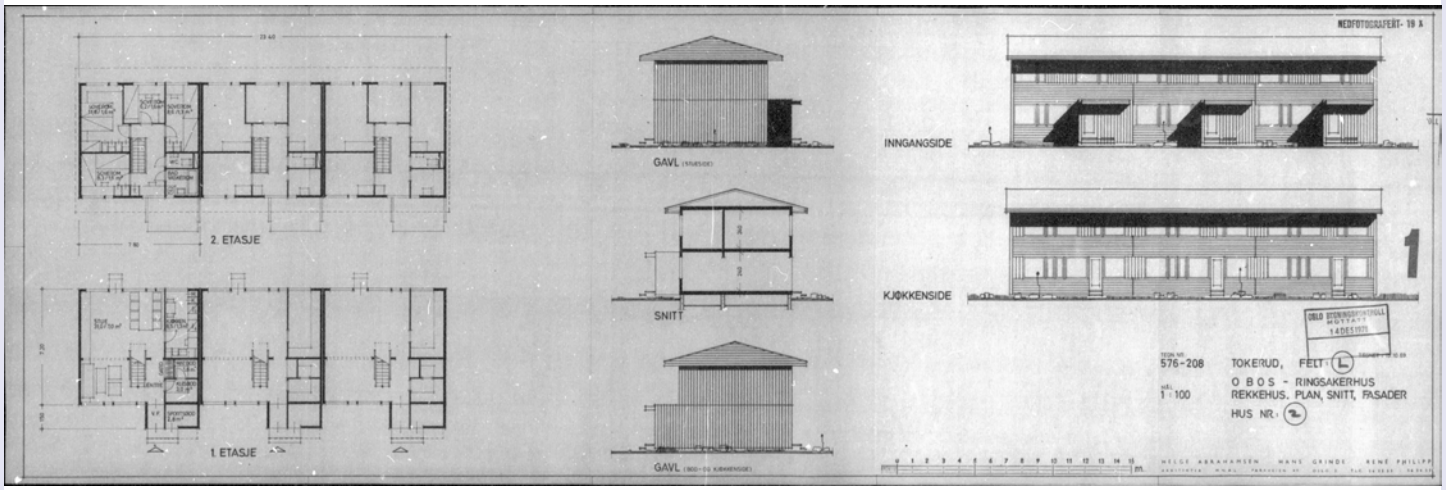
Ferdigatteston omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

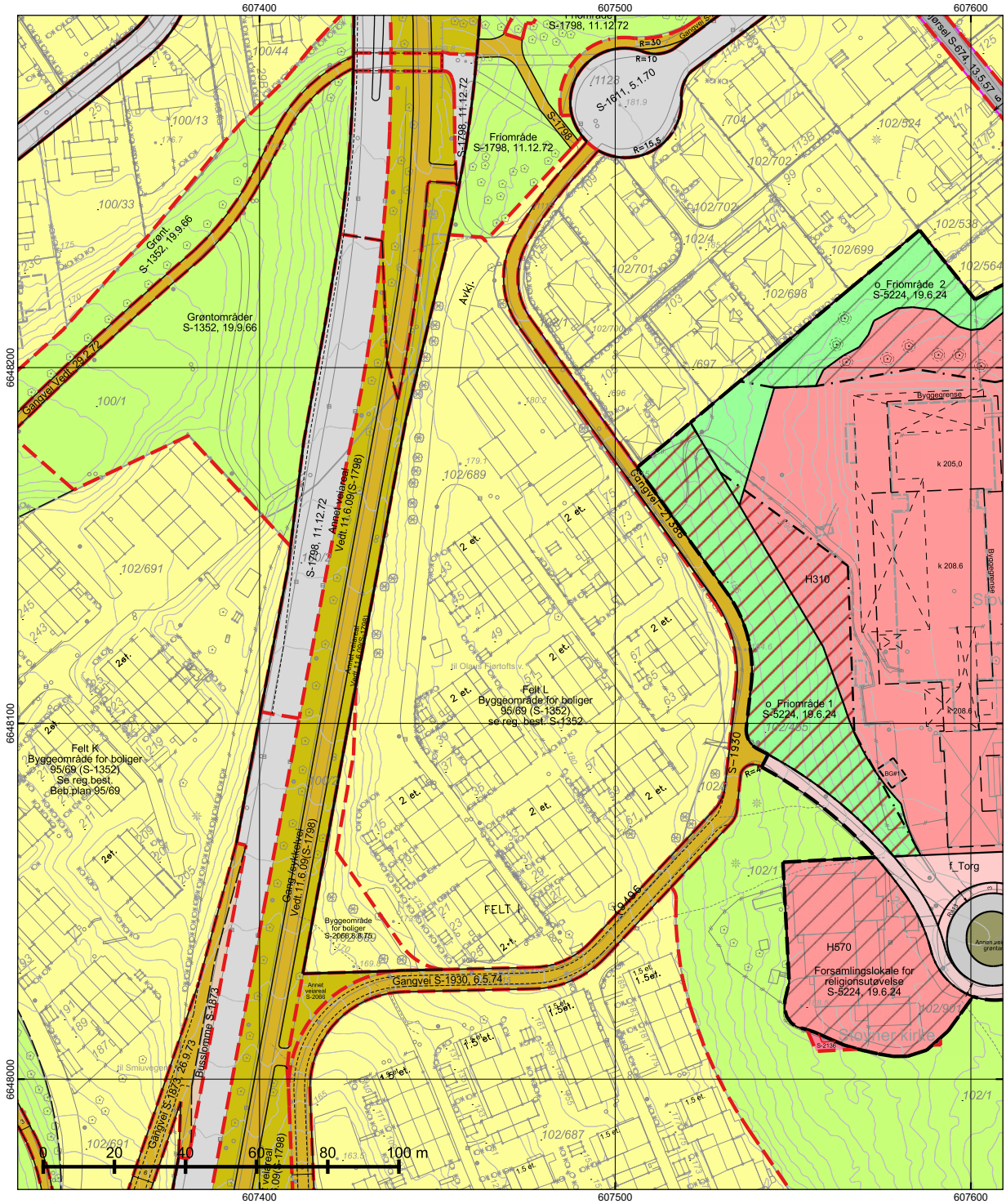
Distriktsingeniør

Kr. Andersen.

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

Stk. C-15. 4000. ANDVORD. 2346/572. —


2. ETASJE
1. ETASJE
GAVL
SNITT
GAVL
INNGANGSIDE
KJØKKENSIDE
1
576-208
TOKERUD, FELT L
O B O S - RINGSAKERHUS
REKKEHUS. PLAN, SNITT, FASADER
HUS NR. 2
1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

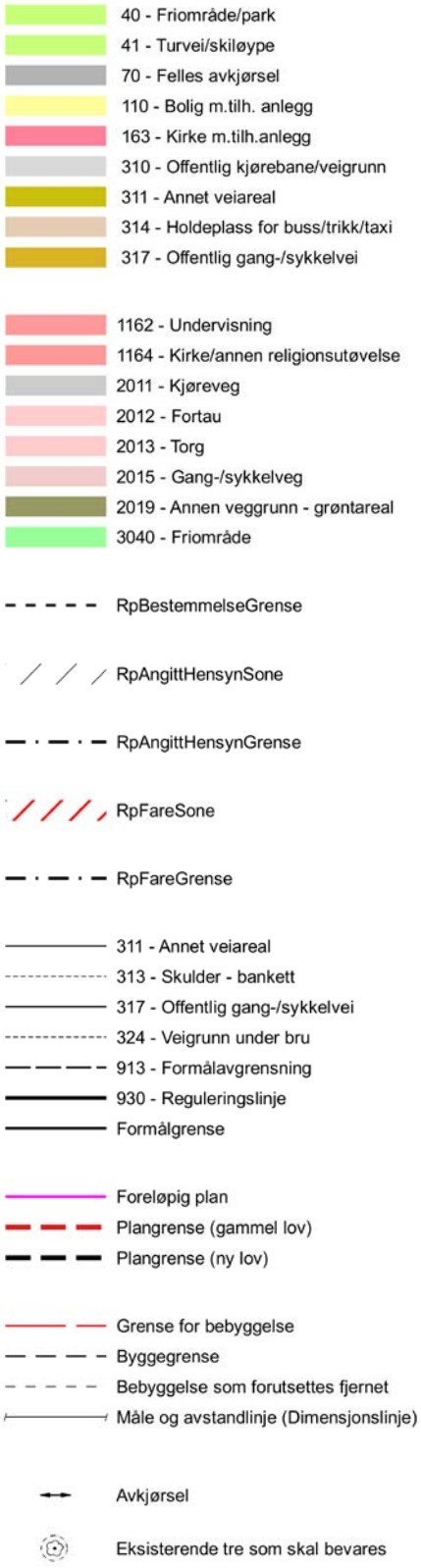
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

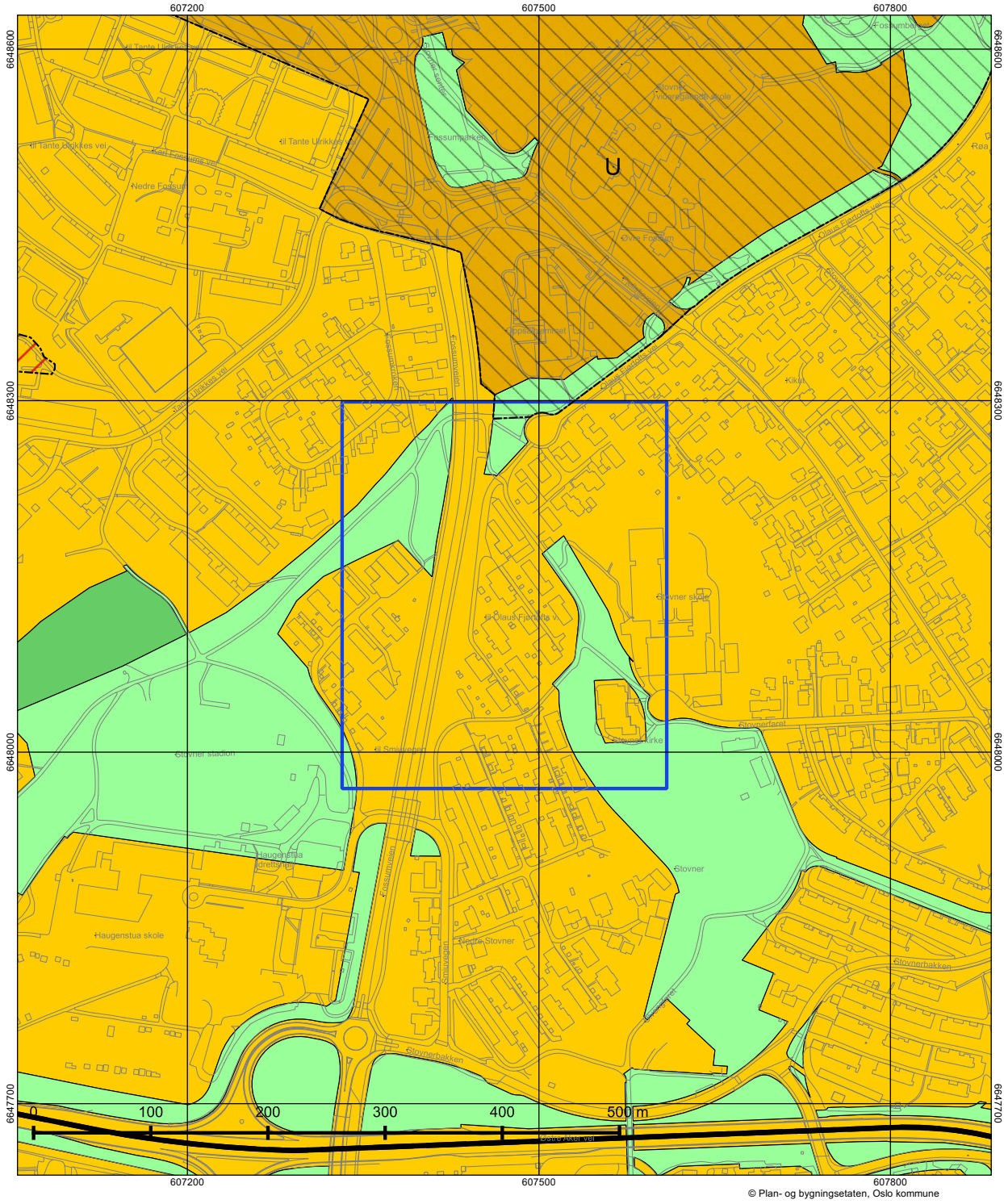
PlottID/Best.nr: 163955/ 86541195
Deres ref.:
Adresse: Olaus Fjørtofts vei 65
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/689

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: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163955/86541195
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



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-102/689, Olaus Fjørtofts vei 65, 0982 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	28.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

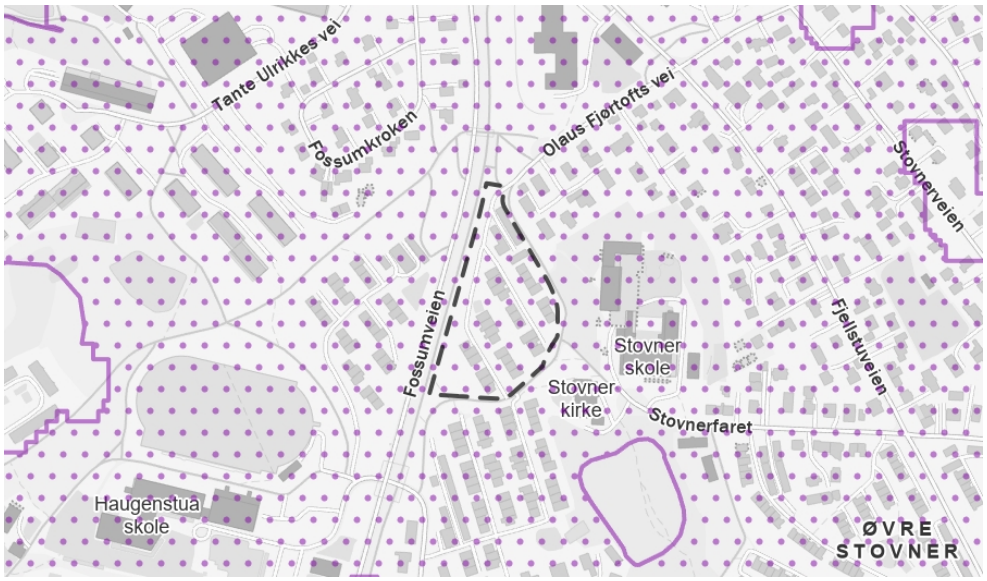
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.54 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.8 km
Flomfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	0.3 km
Forurenset grunn	28.09.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.10.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.31 km
Skredfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	5.6 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	10 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.05 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

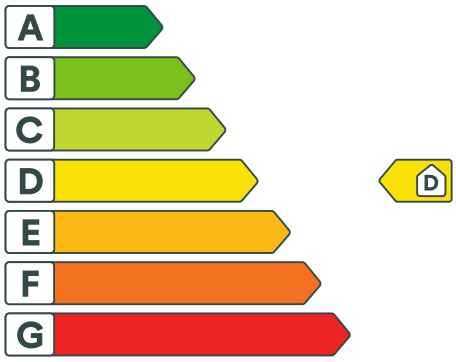
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Olaus Fjørtofts vei 65, 0982 OSLO**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370634**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80669607**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **689**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **223,84**

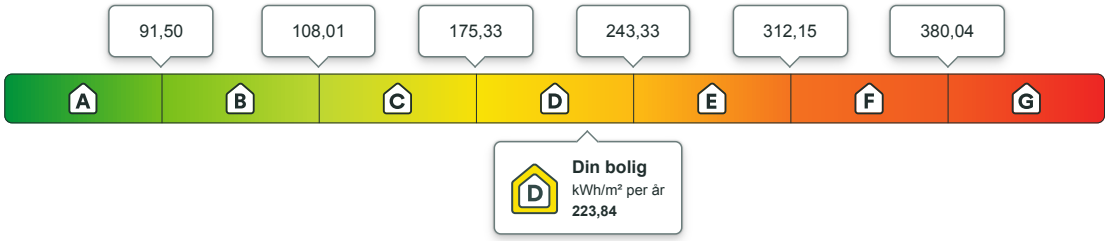
Olaus Fjørtofts vei 65, 0982 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 059,59	**223,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Olaus Fjørtofts vei 65, 0982 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Olaus Fjørtofts vei 65, 0982 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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
Olaus Fjørtofts vei 65, 0982 OSLO
Gnr 102, bnr 689, , andelsnr. 38 i Nedre Stovner Borettslag med orgnr.: 948516810 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260541

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)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260541
Sist oppdatert 17.10.2026

Nima Oghani
eiendomsmegler

Telefon: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet