

Tilstandsrapport

📍 Trygve Nilsens vei 38 B, 1061 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 110, bnr. 51

Andelsnummer 106

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 18554-1850

Referansenummer: KR4526

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Yttervegger i bindingsverk utvendig med liggende ytterkledning. Sperretak i saltakform tekket med shingelpapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Opprinnelig bod er bygget om til kontor.

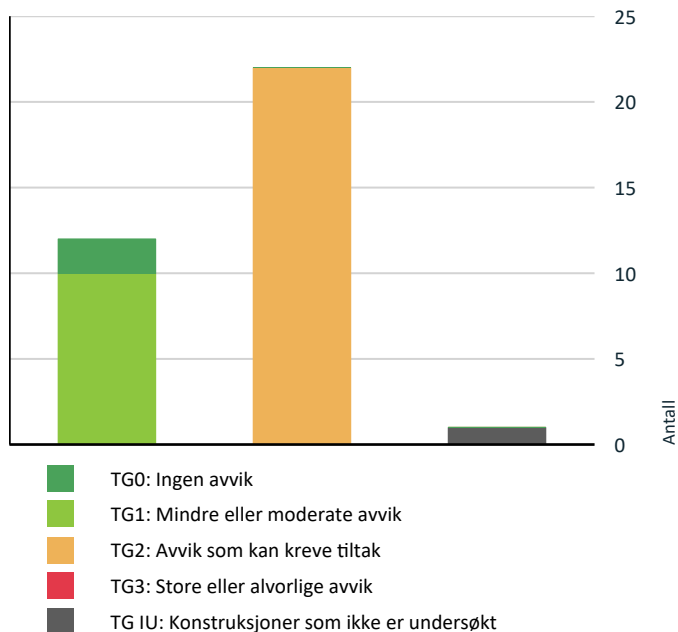
Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- I 1.etasje er det forandret på planløsning i forhold til originale tegninger fra POB. Opprinnelig vindfang er i dag toalett-rom og tilstøtende opprinnelig bod er i dag entré. Bod anses som tilleggsdel og er i dag en del av hoveddel. Dette utløser bruksendring. Dette er ikke utført (ikke funnet noe på saksinnsyn).

I underetasjen er opprinnelig matbod og bod innredet som kontor. Bod(er) anses som tilleggsdel og er i dag en del av hoveddel. Dette utløser bruksendring. Dette er ikke utført (ikke funnet noe på saksinnsyn).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvable datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1982

Anvendelse

Boligformål

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. På befaringsdagen var det rim/ lett lag med snø.

Ukjent alder på tekking og ingen informasjon i årsberetning om når taket sist ble omteknet. Riktignok står det at takene i borettslaget ble rengjort for mosegroe i perioden 2024 og 2025.

Grunnet lite kjennskap til alle og et tak tildekket med rim/ snø, er denne bygningsdelen vurdert med TGIU. Det anbefales derfor videre undersøkelse.



Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glippe mellom nedløpsrør og rør i grunnen. Årsak er i følge eier at det etter utskifting av nedløpsrør er dimensjonsforskjell og at det derfor ikke ble sammenkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørene bør sammenføres med en overgang e.l. som tiltenkt slik at grunnmur og drensssystem ikke får unødig fuktpåkjenning.



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

I følge eier er det utført jevnlig vedlikehold og utskifting av ytterkledning etter behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte steder mangler det musebånd eller musebørster

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musebørster eller musebånd bør monteres der det mangler.



Mangler musesikring



Sikret med musebånd

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er nylig utført etterisolering av undergurten på kaldloftet i regi av borettslaget. Det er lagt plankegulv på midtre del som gir gangbart areal i midten av kaldtloftet.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er god lufting av takkonstruksjonen, synlig fra yttersiden og fra kaldtloftet.

Det er utført fuktmåling (veklprosentmåling) i undertaket (finerplater) og i takbjelker ved stikk kontroll.

Det er målt fukt i undertak platene med verdier mellom 17-20%. Dette anses som fuktig trevirke. Det er også på enkelte plasser observert antydning til svertesopp (indikasjon på fuktig miljø)

Årsak til utslagene er uvisst da det er god lufting av konstruksjonen. Mulig årsak kan være luftlekkasjer fra takluken og/ eller fra downlightsene i underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales oppfølging og jevnlig kontroll med bl.a nye målinger de kalde månedene.

Tiltak kan ikke utelukkes.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Skiftet i regi av borettslaget

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Skiftet i regi av borettslaget

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malte balkong/ terrassedøren i tre med 3-lags glass. Skiftet i regi av borettslaget

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt veranda i trekonstruksjon.

Utgang fra hovedsom i underetasjen til terrasseplattning (nye terrassebord i ca 2019 i følge eier)

Utgang fra stuen til øst-vendt terrasseplattning i trekonstruksjon (nye terrassebord i ca. 2022 i følge eier)

Det er vanskelig å vurdere fundamenteringen på plattinger. I følge eier oppleves terrassen som stabil og det er heller ikke påvist skjevheter av betydning på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er i tillegg liggende bord i rekkverket med for store åpninger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er ikke veldig store avvik. Det bør vurderes tiltak om det skal bo små barn i boligen.

Det har blitt gjort oppmerksom på forholdene og avvik iht kravene.



Litt for lavt gelender

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminatgulv i alle rom. Flislagt gulv i bad, entrè og i toalett-rom i underetasjen.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i bad

Himlinger med malte flater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Langsgående sprekke på laminatgulv i overgang spisestue/ kjøkken. I følge eier har dette oppstått i tiden etter at gulvet ble lagt og nå virker å ha satt seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra opplysninger gitt av eier anses sprekken å være kosmetisk forhold. Dog anbefales det fuging slik at vann ved vasking trenger ned i gulvet. Det kan forårsake svelling av gulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongsåle i underetasjen

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



11mm retningsavvik på en lengde på 2 meter



15mm retningsavvik på en lengde gjennom rommet

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området ligger iht radon aktsomhetskartet i et område med moderat til lav forekomst. Det anbefales likevel alltid å foreta en radonmåling når det er oppholdsrom i underetasjen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisovn i stuen. Ny peisovn i ca 2018.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kontor. Fuktkmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 77%.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er målt 12cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger anses med såpass lite avvik at det ikke er særlig hensiktsmessig med tiltak. Men det gjøres oppmerksom på forholdene.

Tilstandsrapport



Tretrapp sett ovenfra



Litt for stor åpning iht dagens krav

Innvendige dører

Innerdører av diverse alder og



Profilerte innerdører

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

På enkelte plasser ved stikkontroll er det mindre 1:100 fall.

Alt i alt er det stort sett greit fall på gulv til sluk, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er optimalt og kan i verste fall gi konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

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



18 mm fall fra topp flis ved dør til topp flis ved terskel



Tilfredstillende 1:100 fall



Noe under 1:100 fall

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rustdannelse på sluk og det gjøres oppmerksom på at slukets normal forventet levetid er passert.

Det nevnes også at det ikke var mulig å konstatere membranløsning i sluket og det finnes ikke dokumentasjon som kan verifisere løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det dusjes i dag i dusjkabinett som er en god løsning for bad av ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon. Det vil likevel være veldig viktig å holde sluket rent til enhver tid slik avrenning skjer raskt uten at vannstanden i sluket stiger.

Helhetlig vurdert er det snart tid for oppgradering av badet. Eksakt når det må gjøres er vanskelig å si noe om. Her anbefales det "føre var prinsippet".

Tilstandsrapport



Originalt støpejernsluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Nytt dusjkabinett i 2024 og ny innredning ca 2021 i følge eier.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod under trappen. Fuktkvotemåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 26%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, mikro i høyskap bak front, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt 80 cm induksjon koketopp. Takoppforete overskap.

Kjøkkenet ble montert av montør fra HTH.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom utstyrt med toalett med skjult sisterner og skapinnredning med servant.

Utført av fagfolk. FDV dokumentasjon fra rørlegger er foreliggende (ikke ettergått)

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Oversiktsbilde

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom utstyrt med toalett med skjult sisterner og skapinnredning med servant. Ny sisterner og innredning i 2025.

Utført av fagfolk.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Enkelte rør er av nyere årgang i forbindelse med nytt toalett-rom i 1. etasje. Hovedstoppekrane er plassert i bad.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør også lages et lite hull nederst i innkassingen slik at evt lekkasjevann raskt blir synlig i badet. Alternativt kan det monteres watguard e.l. i kassen.



Utevann på begge sider av boligen



Hovedstoppekran



Røranlegg med adkomst fra luke i bad. Bildet viser rør irør vannrør og noen kobberrør. Stoppekraner for utevann

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Enkelte nye avløpsrør, her nevnes nytt toalett-rom i 1 etasje.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventil i vinduene.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på kontoret.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Beredert plassert i "skap" på kontor



Ikke forskriftsmessig tilkobling

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gang i underetasjen utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent El. arbeider utført i regi av oss er med elektriker.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke på alt av det elektriske anlegget i boligen. Derfor er det svart nei på dette punktet.

Men i følge eier foreligger det samsvarserklæring på varmekabler i entrè, nye downlights og el. arbeider i kjøkken.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

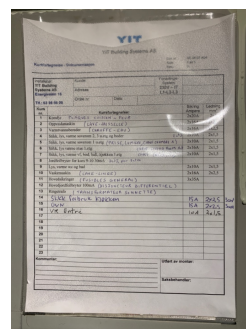
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik

og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk. Dette utløser tg 2.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn (mye synlig fjell i dagen)

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Lite synlig av såle og grunnmur da dette ligger under bakken og innvendig tildekt av overflater. Vurderingen må derfor å være svært begrenset. Ikke påvist svekkelser av betydning basert på visuelle inspeksjoner på synlige områder (over terreng)

Årstall: 1982

ⓘ TG 2 Terrengforhold

Platting i en dybde ut på ca 3 meter fra husvegg og ut på terreng. Det har derfor ikke vært mulig å sjekke dette.

Ved inngangspartisiden er det platting på ca halve bredden av boligen. Resten er belegningstein og plenarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas noe terrengjustering på husets fremside.

ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utebod fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Yttervegger i bindingsverk utvendig med liggende ytterkledning. Pulttak i saltakform tekket med shingelpapp.

Boden er enkelt isolert i følge eier. Innvendige vegger og himling er platekledd. Betonggulv. Det er strøm i boden.

Tilstand;

Boden i sin helhet er vurdert å være i normalt god stand uten større avvik. Men det gjøres oppmerksom på at ytterkledning er plassert for nære bakken iht anbefalt avstand iht byggforskeren (30cm klaring er praksis og anbefaling)

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

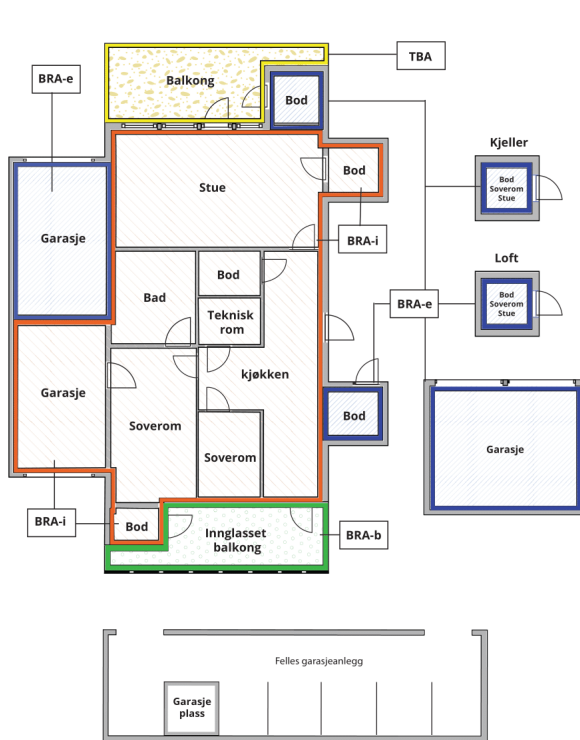
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	57			57	24
Underetasje	57			57	24
SUM	114				48
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, entré, toalettrom, trapperom		
Underetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, trapperom, kontor		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig bod er bygget om til kontor.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert nytt toalett-rom i 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Bakkeplan		3		3		1	4
SUM		3				1	4
SUM BRA	3						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan			Bod

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I 1. etasje er det forandret på planløsning i forhold til originale tegninger fra POB. Opprinnelig vindfang er i dag toalett-rom og tilstøtende opprinnelig bod er i dag entré. Bod anses som tilleggsdel og er i dag en del av hoveddel. Dette utløser bruksendring. Dette er ikke utført (ikke funnet noe på saksinnsyn).

I underetasjen er opprinnelig matbod og bod innredet som kontor. Bod(er) anses som tilleggsdel og er i dag en del av hoveddel. Dette utløser bruksendring. Dette er ikke utført (ikke funnet noe på saksinnsyn).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er funnet gliper og kun ett lag gips på loft mellom boenhetene. Dette fraviker fra dagens krav om godkjent branncelle inndeling.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	114	0
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Håvard Syversen og Séverine Edith Germaine Lacroix	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	110	51		0	51829.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trygve Nilsens vei 38 B

Hjemmelshaver

Søndre Fjeldstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1083/SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG	847853352	1083	Obos	Syversen Håvard, Lacroix Séverine Edith Germaine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
106	238 900	34 784 31.12.2024	232 914 31.12.2024

Kommentar

Opplysninger innhentet fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtегrense. Internveier til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig anlegg.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt med vinterveien, prydbusker, trær og plen. Denne boligen disponerer deler av tomt som hører naturlig til. For nærmere bestemmelser se borettslagets vedtekter.

Tinglyste/andre forhold

Tilhørende garasjeplass i felles rekkeanlegg. Garasjen er utstyrt med motorisert port med fjernkontroll.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa				
Kommentar				
Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

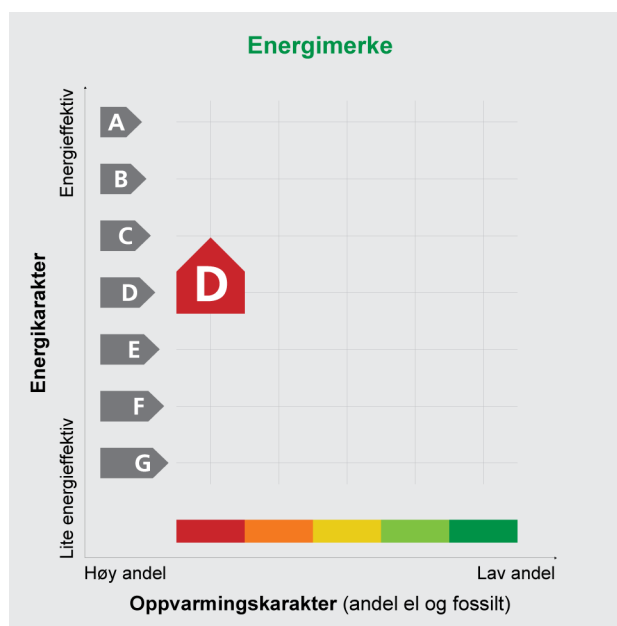
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR4526>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Trygve Nilsens vei 38 B
Postnr	1061
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	1083
Gnr.	110
Bnr.	51
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-758645
Dato	03.04.2017



Eier	Ranveig Tsesmetsis
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: REKKEHUS
Byggeår: 1982
BRA: 112,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.500

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trygve Nilsens vei 38 B

Postnr/Sted: 1061 Oslo

Leilighetsnummer: 1083

Bolignr:

Dato: 03.04.2017 13:34:37

Energimerkenummer: A2017-758645

Ansvarlig for energiattesten: Ranveig Tsesmetsis

Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 110

Bnr: 51

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1982
Areal yttervegger	90 m²
Areal tak	56 m²
Areal gulv	56 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	112 m²
Totalt BRA	112 m²
Oppvarmet luftvolum	268 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	59,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,25 m³/(m²·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
--	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,500
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Navn person

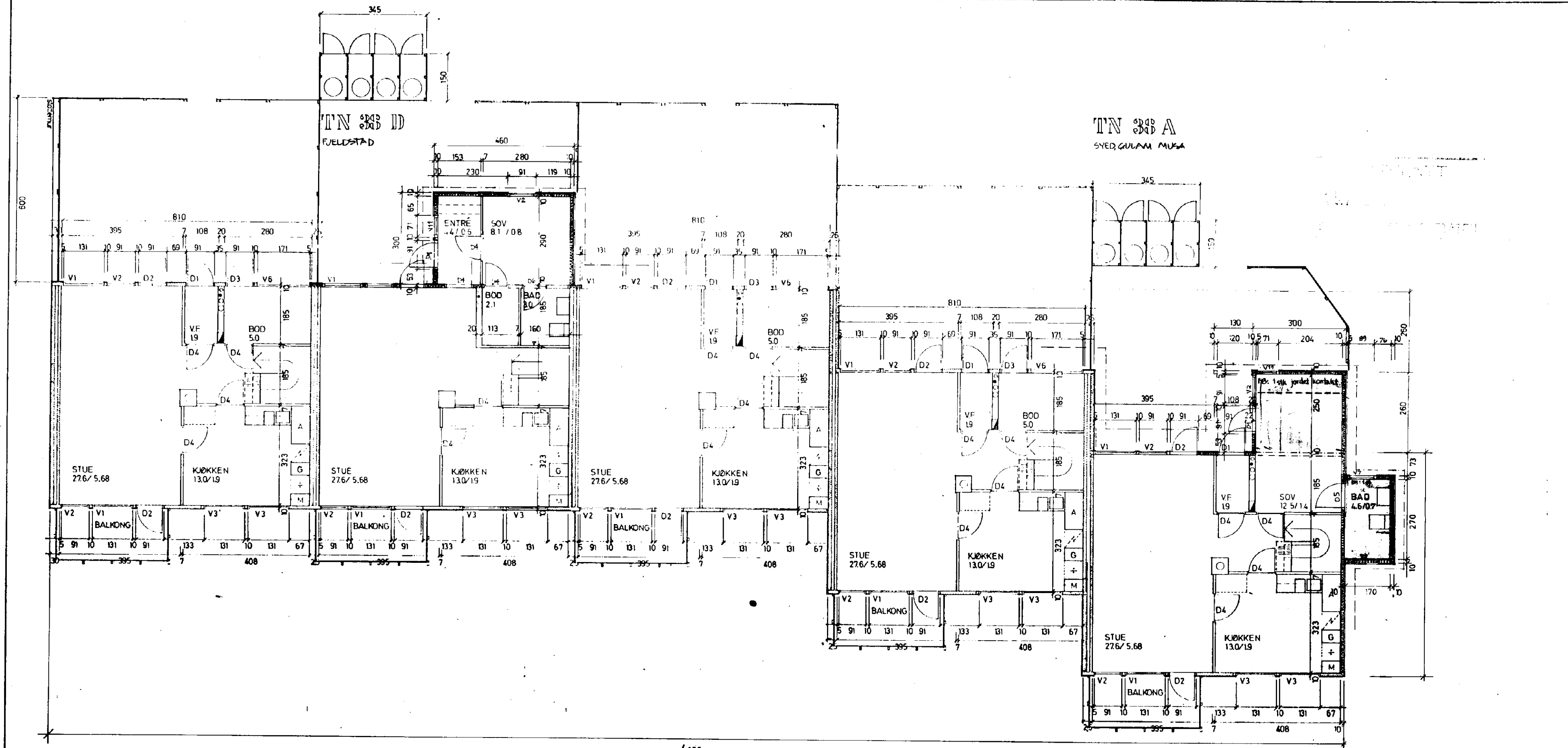
Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Beregnet levert energi ved normalisert klima	20184 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	180,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16094 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	180,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20184 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	20184 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20184 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------



4190

A 10-12-71 A		INTEGNET TILBYGGE	
SØNDRE FJELDSTAD		227/SOLO	
HUS NR 19 REKKEHUS A		1:100	DA
PLAN 1. ETG		790914	
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKT MMAL		294	A
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMEHOLM		24 23 99	



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19 * OSLO 5 * 88 30 40

OS/KL

KOPI

Oslo, den 7.5.1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 110, bnr. 51, Søndre Fjeldstad Borettslag

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Rekkehus

Byggherre

OBOS, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1

Byggemelder

Ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende

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

Journalnr.

79/4193

Avsluttende synsforretning

2.5.1984

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

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

For bygningssjefen

Ole Sandnes

fung.

Overingeniør

Ole Sandnes

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 nyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trygve Nilsens vei 38	Gnr.110/bnr.1	88/79
Byggherre	Ansvarshavende	

Søndre Fjeldstad Brl.
Erling Michelsens vei 2,

1061 OSLO 10

ARJ/AG

Tømmerm. Jostein Løvaas
Hammergt. 7 C,

0465 OSLO 4

Dato

15. juni 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

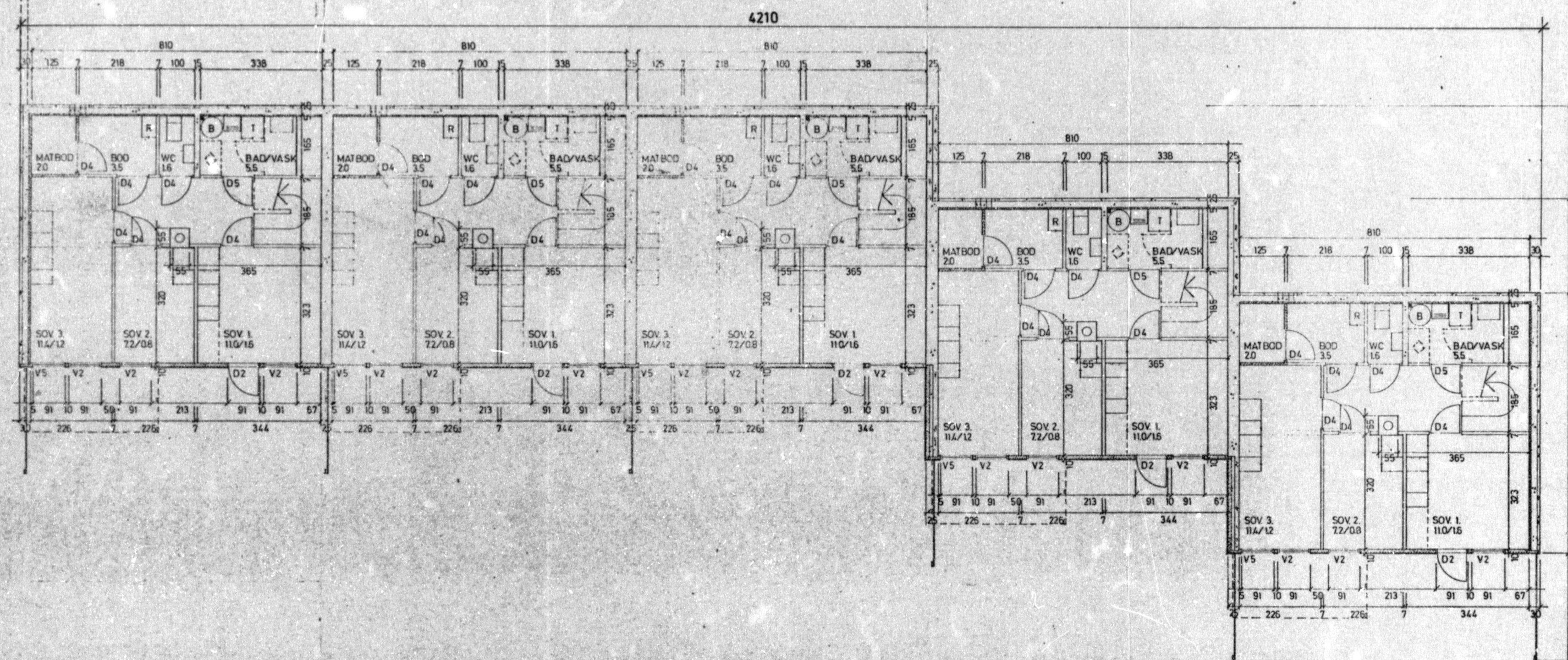
Det påtales at det under arbeidets gang, ikke er fortatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen



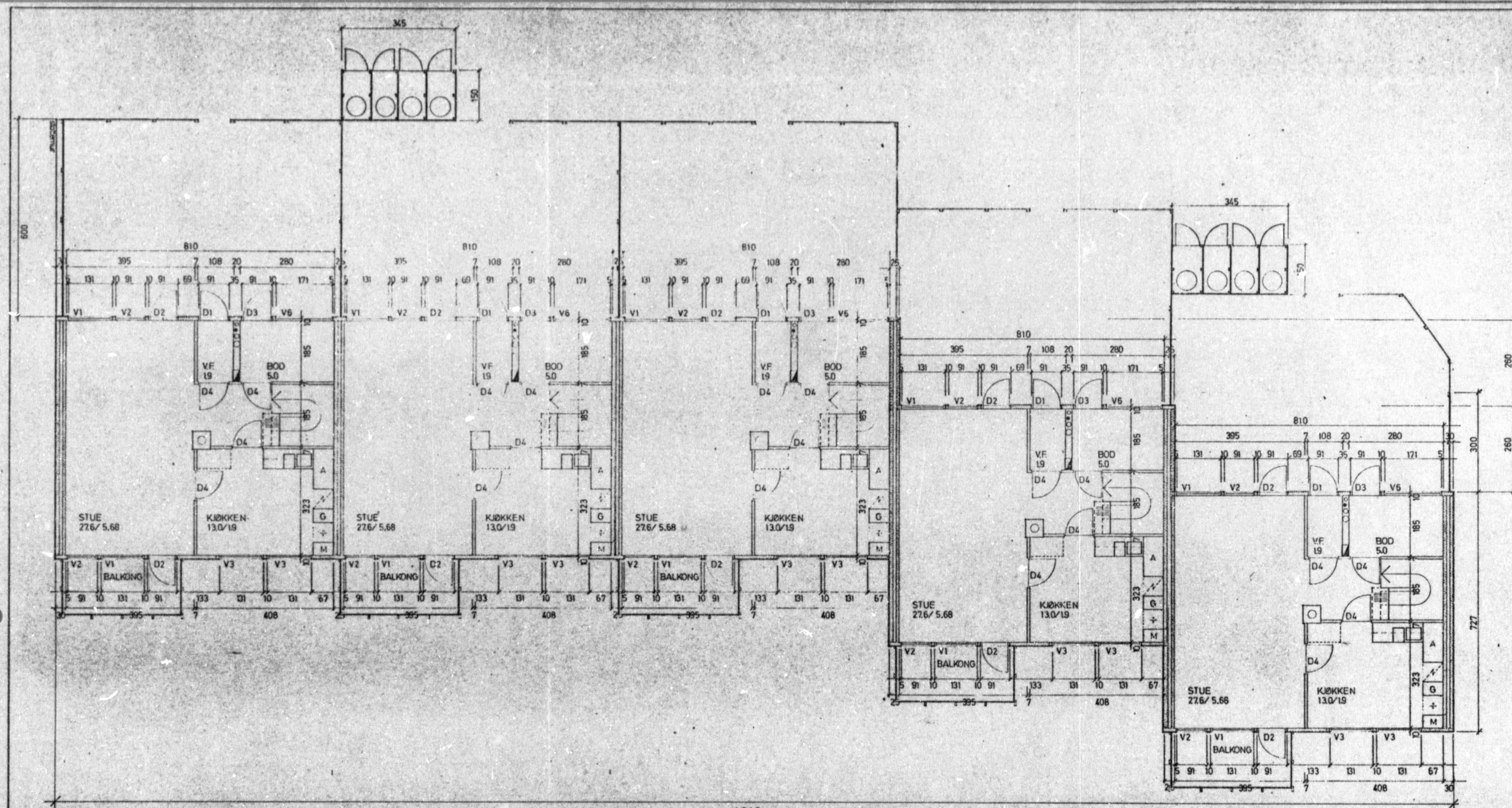
Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen



SØNDRE FJELDSTAD
 HUS NR. 19 REKKEHUS A
 PLAN U. ETG.
 ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKT K.N.A.L.
 SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMEHOLM 54 23 55

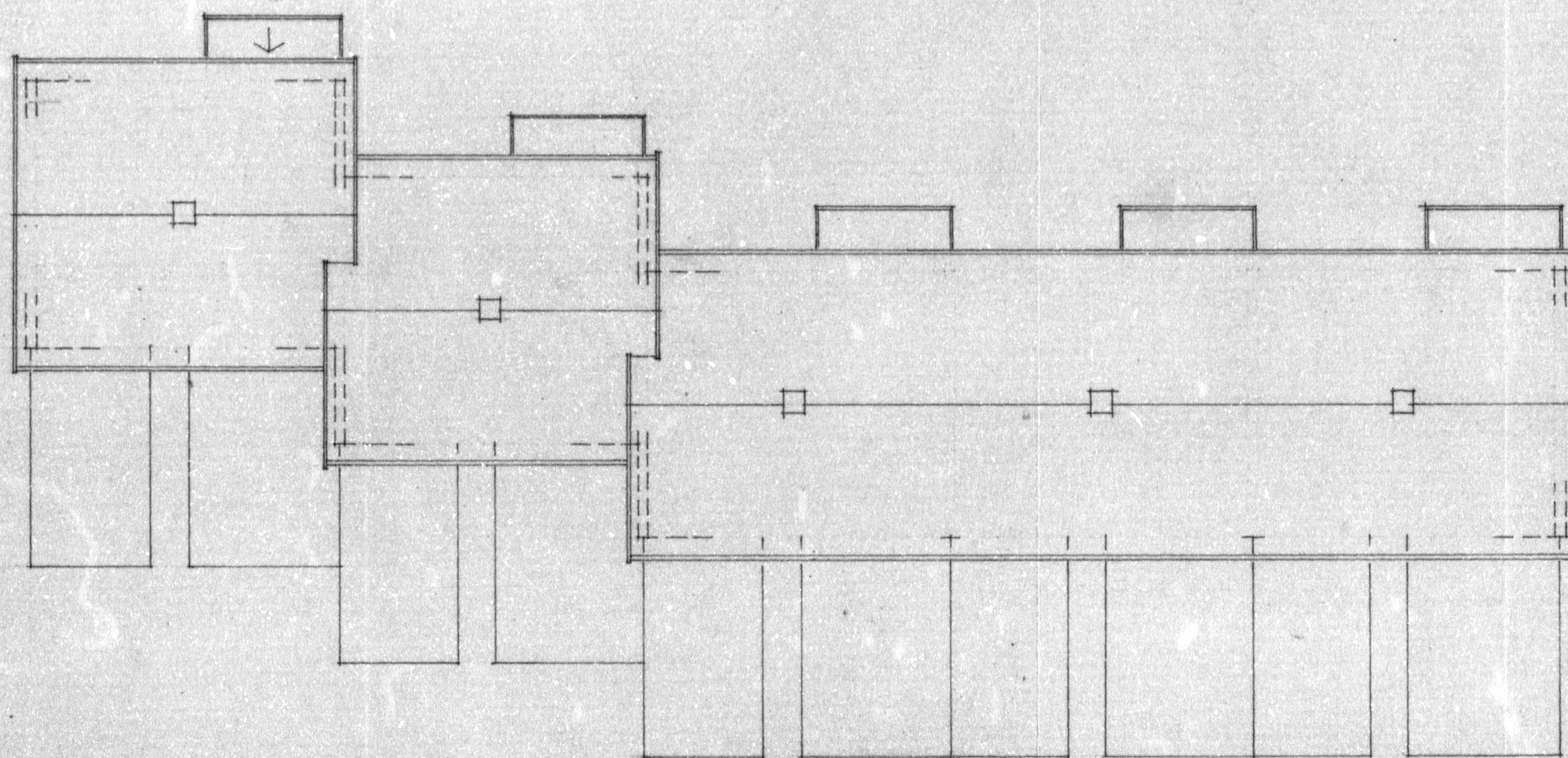
TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



4210

NO.	DATE	REVISION
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

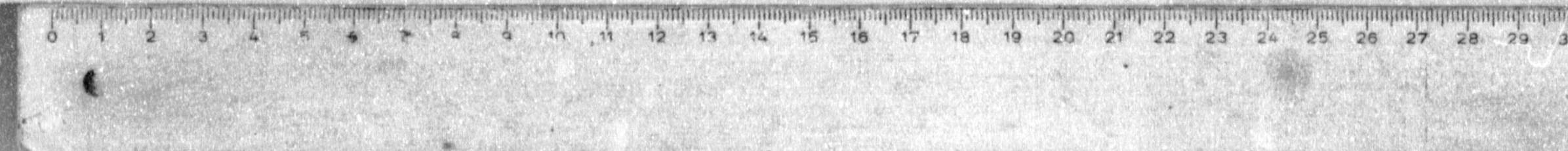


009345 - 8 DEC 79
RIL NR S/S

5

INDEX		DATE	SIGN.	REVISION
SØNDRE FJELDSTAD				
HUS NR. 19		REKKEHUS A		MAK. 1:100 HVS
TAKPLAN		DATE 79.11.01		KONTROLL
ALEX CHRISTIANSEN		ARKITEKT MNAL		TEGNING NR. 295
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM		54 22 58		INDEX

08/5010



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

S-2329

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 110 bnr. 24 m. fl., Furuset, felt K og N 35 m. fl. Byggeområde for boliger, tomt for næringsvirksomheter (kontor, forretning, industri) m.m.

Vedtaksdato: 22.06.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197801387](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V311279, V170478, V110981, V290180N2, V300481N2, V210478N2, V290989

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 110, BNR. 24, M. FL., FURUSET, FELT K OG N 35 M. FL. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR NÆRINGSVIRKSOMHETER (KONTOR, FORRETNING, INDUSTRI) M.M., OSLO KOMMUNE:

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Reguleringsområdet er avsatt til:

1. Byggeområde for boliger, felt K.
2. Områder med eksisterende boligbebyggelse som kan fortettes.
3. Tomt for offentlig bygning (barnehage).
4. Tomt for næringsvirksomheter, N-35.
5. Friområde/turvei.
6. Trafikkområder (veier, gangveier/sykkelveier).
7. Felles avkjørsler.

§ 3. Boligfelt K kan til sammen bebygges med totalt inntil 30.000 m² brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. Utnyttelsesgraden maks. $U = 0,35$. Boligbebyggelsen kan oppføres i opptil 4 etasjer (inklusive eventuelle underetasjer).

§ 4. For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen

§ 5. I boligområdet kan innpasses lokaler og/eller anlegg for nødvendig nærservice (eks. butikk og parkantehus).

§ 6. Områder med eksisterende boligbebyggelse for fortetning skal gis en utnyttelse på $U = 0,15 - 0,25$, (jfr. kart). Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 3 etasjer (inklusive underetasje). For tomter på 2 da eller mer skal bebyggelsesplan/tomtedelingsplan godkjennes før utskilling eller bygging kan tillates.

§ 7. På område N-35 kan oppføres bygg for næringsvirksomheter (kontor, forretning og/eller industri). Utnyttelsesgrad $U = 0,8$.

Gesimshøyden bør ligge på mellom cote 180 - 190, og det tillates inntil 6 normaletasjer ($a \approx 3$ m), inklusive underetasjer.

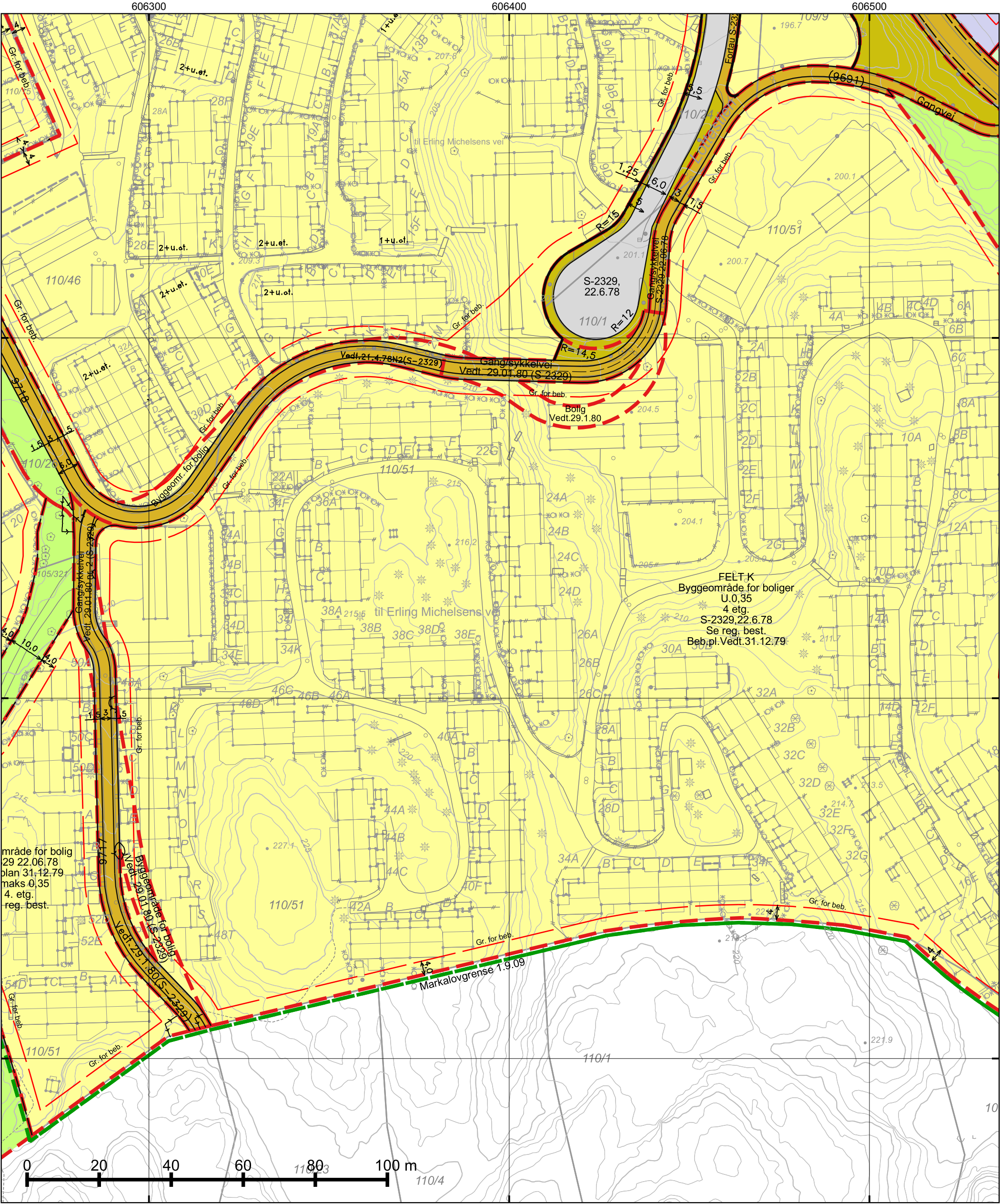
Av- og pålessing må skje på egen grunn. Antall biloppstillingsplasser fastsettes av bygningsrådet, jfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 nr. 3 for Oslo kommune.

Bygningsrådet kan forby bedrifter, anleggsvirksomheter og lager av farlig eller sjenerende art.

§ 8. Gangveier kan benyttes til absolutt nødvendig kjøretrafikk. Herunder regnes trafikk av for eksempel sykebiler, utrykningskjøretøyer, biler for renovasjon og vedlikehold, samt biler for tynge varetransport.

Kjøreatkomst via gang/sykkelvei, Gamle Strømsvei vil ellers kunne tillates for eiendommene gnr.111, bnr.9, 24 og 59 og gnr.110, bnr.3.

§ 9. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for det enkelte utbyggingsfelt, felt K og N 35, og fullstendige planer for de ubebygde deler av de enkelte områder, alt i målestokk 1:500, jfr. Paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.11.2025
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: 149750/ 86522331

Adresse: Trygve Nilsens vei 38

Gnr/Bnr: 110/51

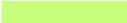
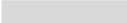
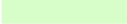
Deres ref.:

Kommentar:

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)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	613 - Parkbelte i industristrøk

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

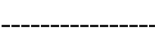
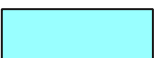
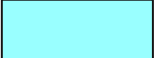
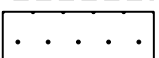
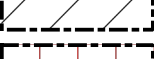
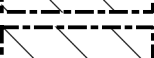
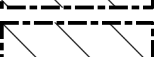
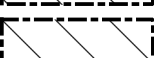
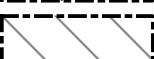
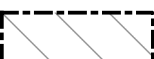
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 13.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149750/86522331
Deres ref.:

Tegnforklaring - kommuneplan

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250197 .

Vår ref.: 0478-1-1083

Dato: 13.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Søndre Fjeldstad Borettslag
Organisasjonsnr: 847853352
Andelseier: Lacroix, Séverine Edith Germaine
Medeier: Syversen, Håvard
Leilighetsnummer: 1083
Adresse: Trygve Nilsens Vei 38 B, 1061 OSLO
Andelsnummer: 106
Gnr. 110
Bnr. 51

Borettsinnskudd: Kr. 238 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja, 94927061664
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Nytt delbetalings lån på 35 mill i 2024. Garasje med strømmåler for forbruk, må leses av og gjøres opp ved flytting. Vedr. påbygg. Alle byggetegninger og byggemeldinger utarbeides av arkitekt. Alle påbygg (også utvidelse av balkonger) skal meldes som vanlig byggesak. Det er forbudt med parabolantenner. Det er forbudt med kamphund. Alle eiere av hund og katt er pliktige til å registrere disse hos styret. Dette foretas ved å gi et digitalt bilde av hunden/katten til styret som legges deretter i styrets dyreregister. Bildene blir også tilgjengelige på borettslagets hjemmeside Parkering: Ja Felles varmtvann: Nei. Heis: Nei. Felles fyring: Nei. Kabel TV: TELIA - GET W.R Berkley (polisenr: 200026.2) Energimerket: 2015. Lån: Borettslaget har et lån i Handelsbanken (lånenr: 94927016936) med månedlige forfall. IN-Ordning: Ja. Hjemmeside: www.sjeldstad.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927061664
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	33 023 003,00
Innfrielsesdato:	29.01.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927117406
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	4 968 826,00
Innfrielsesdato:	15.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 356,91,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492706166; IN lån 1 - Akonto renter	1 026,19	
Lån nr: 9492706166; IN lån 1 - Akonto avdrag	291,72	
Kabel-tv	120,00	
Felleskostnader	3 919,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 246,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 162,-
Annen formue:	34 784,-
Gjeld:	232 914,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927061664
Restsaldo:	229 890,20
Kapitalkostnader:	1 277,24

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927117406
Restsaldo:	33 728,59
Kapitalkostnader:	359,97

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 263 618,79,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 478

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Ellingsrud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av husordensreglene - retningslinjer for planter, busker og trær i borettslaget
7. Revidering av samlet plan
8. Endring av vedtektene - styrets størrelse
9. Oppgradering av ballplassen
10. Totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjeldstad Borettslags tomt.
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

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.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Kostnadsdiagram.pdf
4. Rapport fra Økonomi og kontrollkomiteen.pdf
5. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Endring av husordensreglene - retningslinjer for planter, busker og trær i borettslaget

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en viktig sak for mange beboere - samt grobunn for konflikt med felling/ikke felling av trær i borettslaget de siste årene. Husordensreglene er det som i dag regulerer dette, men setningene som står der er vage å forholde seg til. Dette forslaget tar for seg å endre dette avsnittet.

Forslag:

Endre avsnitt:

4 FELLES GRØNTOMRÅDER

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

Til:

4 RETNINGSLINJER FOR PLANTER, BUSKER OG TRÆR I BORETTSLAGET

4.1 Andelseiere i Søndre Fjeldstad Borettslag står selv ansvarlig for beplantning og trær i egen hageflekk. Styret er ansvarlig for beplantning og trær på fellesområder.

Andelseiere vurderer derfor selv beskæring og fjerning av busker og hekker. Busker, planter, hekker og trær som av styret vurderes til å være til skade på borettslagets bygningsmasse, som går ut i veibane eller som hindrer sikt for kjøretøy må beskæres. Søknad om beskæring eller felling av trær skal behandles av styret.

For større trær med stammeomkrets >90 cm ser borettslaget til Småhusplanen til Oslo kommune. Et viktig prinsipp i Småhusplanen er å bevare karakteren og særpreget i boligområder med småhus. Et karaktertrekk i Søndre Fjeldstad Borettslag er at man er tett på skog i Østmarka og boligene er plassert mellom store furutrær. Dette særpreget vant borettslaget en miljø- og arkitekturpris i 1984.

Som hovedregel skal større trær (>90 cm stammeomkrets) beskæres. Dersom beskæring er forsøkt og ikke er tilstrekkelig kan man søke om å felle treet.

Kriterier for å innvilge slike søknader er:

- Treet er til skade for bygningsmasse eller infrastruktur
- Treet er sykt eller skadet

Sol- og lysforhold skal også tas med i en helhetsvurdering.

Styret skal innhente faglig vurdering der det er behov eller der det er tvil om tiltak.

Ved endring av grøntområder og uteområder som ligger i direkte tilknytning til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner endringsforslag til husordensreglene

Revidering av samlet plan

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retningslinjer for påbygging i Søndre Fjeldstad Borettslag – heretter kalt «samlet plan» ble vedtatt 01.07.1991 og regulerer anledning samt retningslinjer for å kunne sette opp tilbygg til boligene i borettslaget. Planen består av både en tekstdel som inneholder noen retningslinjer og krav, samt noen tegninger som viser alternative tillatte varianter av tilbygg.

Planen har ikke vært revidert siden den ble vedtatt i 91, og selv om utgangspunktet for planen er god så inneholder planen retningslinjer som forholder seg til hvordan byggesøknader foregikk på 90-tallet. Den er dermed utdatert, og er vanskelig å håndheve for styret og beboere.

I 2025 engasjerte satte styret ned en arbeidsgruppe bestående av Sunniva Bratsberg (styreleder) og Monica Gerhardsen (styremedlem), samt to beboere, Øystein Engebretsen (EM8B) og Mari Morken (TN42D). Gruppen diskuterte dagens plan og kom med anbefalinger til styret i det videre arbeidet. Med bakgrunn i dette engasjerte styret arkitekt Liv Harr fra ATT Arkitekter til å revidere planen, både den tekstlige delen, men også å lage oppdaterte arkitekttegninger som er mulig å benytte seg av for beboere som skal få satt opp tilbygg.

Styret vil publisere et helhetlig endringsforslag til Samlet plan på Vibbo. Eksisterende samlet plan ligger på Vibbo under temaet «Bygningsmessige endringer». Styret gjør oppmerksom på at det er et stort dokument, så beboere som ønsker å gjøre justeringer eller har konkrete spørsmål til enten eksisterende plan eller oppdatert plan bes kontakte styret på forhånd for dialog.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar revidert versjon av Retningslinjer for tilbygg i Søndre Fjeldstad Borettslag.

Endring av vedtektene - styrets størrelse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekter kan endres ved 2/3 flertall.

Styret består i dag av 1 styreleder og 4 faste styremedlemmer. I tillegg velges 4 varamedlemmer til styret.

Tidligere praksis har vært at både faste og varamedlemmer deltar aktivt og på lik linje i styrearbeidet. Årsaken til dette er at det er utfordrende å skulle stille som vararepresentant uten å ha kjennskap til styrets arbeid.

Dette gjør at vi ved de fleste styremøter er 9 styremedlemmer til stede. Styret opplever at dette av og til kan være litt mange medlemmer for en god behandling av saker. Vi er mange medlemmer som skal komme til orde, det blir mye frem og tilbake og møter kan ta lang tid.

En annen utfordring med denne organiseringen er at balansen i styret blir veldig skjev når man kommer til votering. Det forventes at alle medlemmer skal være like delaktige i diskusjon og engasjere seg, men ved voteringen er det bare 5 som kan stemme og 4 som må "se på". Dette kan oppleves frustrerende, og fører til en skjevhet blant styrets medlemmer og varamedlemmer.

Dette skillet mellom varamedlemmer er kunstig, og har ingen funksjon. Det trengs ingen særskilte forkunnskaper for å sitte i et borettslagsstyre, og et varamedlem er like verdsatt som et fast medlem. Styret foreslår derfor å fjerne dette skillet, og bare ha faste styremedlemmer. Situasjoner der det skulle være sykefravær er uansett regulert i henhold til Borettslagslova. Dette er også gjentatt i våre egne vedtekter:

§ 8-6.Vedtak

(1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades.

(2) Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er gitt. Står røystene likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere minst ein tredjedel av alle styremedlemmene.

Forslag:

Endre borettslagets vedtekter i kapittel 9 "styret og dets vedtak"

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

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

Endres til:

9.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og seks andre styremedlemmer. Nestleder fungerer som leder ved styreleders fravær.

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes

Sak 9

Oppgradering av ballplassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Borettslaget vårt har en ballplass som i dag fremstår som en tom asfaltflate uten tilstrekkelig tilrettelegging for lek og fysisk aktivitet. Dette er en uutnyttet mulighet for å skape en levende og inkluderende møteplass for barn og unge i området. De siste årene har vi sett en betydelig økning i antall barn i borettslaget, og det er på tide at vi tilpasser fellesområdene til deres behov.

Forslag

Vi foreslår at borettslaget oppgraderer ballplassen til en mer funksjonell og attraktiv aktivitetsarena. Dette kan for eksempel være:

1. En moderne ballbinge med kunstgress – Tilrettelegger for fotball og andre ballspill, reduserer skaderisiko, og gir et helårs bruksområde.
2. En pumptrack / BMX-bane – En lavterskel aktivitet for sykkel og sparkesykkel som kan engasjere et bredere spekter av barn og unge.
3. En kombinasjonsløsning – For eksempel en ballbinge med integrerte elementer for sykling eller annen aktivitet.

Det finnes flere mulige løsninger, og vi foreslår at styret utreder mulighetene nærmere for å finne den mest kostnadseffektive og attraktive løsningen for borettslaget.

Hvorfor er dette viktig?

- Barn og unge trenger gode møteplasser. Antallet barn i borettslaget har økt betydelig de siste årene, men det finnes få tilrettelagte uteområder hvor de kan samles og være aktive. En oppgradert ballplass vil bli et naturlig samlingspunkt for barn og unge i nærmiljøet, og bidra til økt fellesskap og trivsel.
1. Fysisk aktivitet og mestringsglede. En moderne aktivitetsarena gir barn mulighet til å utvikle motoriske ferdigheter, styrke, balanse og koordinasjon. Mestringsfølelse gjennom idrett og lek er viktig for barnas selvtillit og utvikling.
 2. Forebygging av inaktivitet og usunne vaner. Tilgang til gode aktivitetsområder kan bidra til å redusere skjermbruk og passiv tid. Det gir et trygt og organisert alternativ til lediggang, som kan føre til mindre konstruktive aktiviteter.
 3. Økt attraktivitet for borettslaget. Oppgraderte uteområder gjør borettslaget mer attraktivt for både nåværende og fremtidige beboere. En godt vedlikeholdt aktivitetsarena kan også øke eiendomsverdien.
 - 4.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak.

Forslaget bør sendes på høring til naboene i nærheten for å ha mulighet til å uttale seg før saken presenteres i generalforsamlingen 2026.

Forslag til vedtak

Styret skal • g av ballplassen. • Undersøke muligheter for tilskudd eller støtteordninger fra kommunen eller andre aktører. • Presen budsjett til neste generalforsamling for endelig beslutning. Dette er en investering i barna våre, fellesskapet og borettslagets fremtid.

Sak 10

Totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjelstad Borettslags tomt.

Forslag fremmet av:

Dag Borgen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi bor tett og brannfaren i våre bygninger er høy. Vi skal alltid følge de retningslinjer som Oslo Kommune til enhver tid har. Utover dette innfører et totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjelstad Borettslags tomt.

Vi presiserer at totalforbudet kun gjelder bålpanne. Grill som bruker grillkull, gassgrill og elektrisk grill kan brukes med stor forsiktighet i de perioder det er tillatt av Oslo Kommune

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi heller innfører følgende retningslinjer for bruk av bålpanner:

- Det er ikke tillatt med bålpanner i egen hage
- Bålpanner kan settes opp på fellesarealer på egnet, brannsikkert underlag i forsvarlig avstand fra vegetasjon og boliger
- Fyring i bålpanne må skje med ansvarlige voksne til stede og må alltid være under oppsyn. Man skal ha brannslukningsutstyr tilgjengelig.
- Man skal til enhver tid følge gjeldende regelverk fra Oslo kommune og/eller Brann og redningsetaten

Forslag til vedtak

Det innføres totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjelstad Borettslags tomt.

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 350.000

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 13

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sunniva Myrene Bratsberg	Erling Michelsens vei 10D
Nestleder	Dag Borgen	Erling Michelsens vei 8C
Styremedlem	Steven Fletcher	Erling Michelsens Vei 32 G
Styremedlem	Ann Kristin Jensen	Trygve Nilsens vei 48A
Styremedlem	Monica Gerhardsen	Trygve Nilsens Vei 34 A
Varamedlem	Kjersti Wergeland Krakhella	Trygve Nilsens vei 52A
Varamedlem	Stein Erik Hauge	Erling Michelsens Vei 16 A
Varamedlem	Gunn Tove Grønsberg	Erling Michelsens vei 26A
Varamedlem	Aleksandra R. Ulrichsen	Trygve Nilsens vei 42C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sunniva Myrene Bratsberg	Erling Michelsens vei 10D
Varadelegert	
Stein Erik Hauge	Erling Michelsens Vei 16 A

Valgkomiteen

Mari Morken	Trygve Nilsens vei 42D
Sebastian Koffeld Jonasson	Erling Michelsens vei 28F
Siri Horrigmoe Vindal (trukket seg p.g.a. flytting)	

Miljøutvalg

Marianne Fiedler Ihlen	Erling Michelsens vei 16E
Lars Lothe Orheim	Trygve Nilsens vei 40F
Nikolai Billesbølle Devik	Trygve Nilsens vei 36A
Sebastian Koffeld Jonasson	Erling Michelsens vei 28F

Økonomiutvalg

Dag Borgen

Ene-Marie Olsen

Erling Michelsens vei 8C

Trygve Nilsens vei 48B

Tunkontakter for 2024 var:

Tun 1: Erling Michelsens vei 16A

Tun 2: Erling Michelsens vei 2I

Tun 3: Erling Michelsens vei 30B

Tun 4: Erling Michelsens vei 26B

Tun 5: Trygve Nilsens vei 46C

Tun 6: Trygve Nilsens vei 34B

Generelle opplysninger om Søndre Fjeldstad Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Søndre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 847853352, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 110 51

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

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

Søndre Fjeldstad Borettslag har hatt 4 ansatte snømåkere på timesbasis på vintertid, samt 1 ansatt til å vaske styrerom og fellesrom.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2024.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er **Tor-Sigve Bjørndal**.

Borettslagets revisor er Pricewaterhouse Coopers AS.

Styrets arbeid

Det har vært nok et aktivt år for styret. Både ble det store prosjektet for utskiftning av dører og vinduer avsluttet, samtidig som det ble satt i gang mange tiltak for å vedlikeholde andre deler av bygningsmassen. Styret har i år organisert seg i tre grupper som har hatt ansvar for hver sine underområder: prosjekt- og vedlikeholdsgruppa, økonomi- og fakturagruppa og miljøgruppa.

Det har vært mange prosjekter vi har holdt på med det siste året, og vi vil oppsummere kort om arbeidet under:

Prosjekt dører/vinduer

Fra februar 2024 gikk borettslaget i gang med et stort prosjekt for utskiftning av alle borettslagets vinduer og dører. Selvaag Prosjekt AS har vært engasjert som prosjektleder, og Vindu Entreprenøren AS har utført arbeidene. Prosjektet var ferdigstilt juni 2024. Det har vært mye logistikk rundt et slikt prosjekt, og det har vært imponerende å følge med på arbeidene og hvor effektivt alt har pågått. Det har blitt utført utbedringer av reklamasjoner og mangler utover høsten 2024 og noe på våren 2025.

Det ble tatt opp lån i forbindelse med prosjektet på 35 000 000 kr, som førte til en økning i felleskostnadene fra februar 2024.

Balkonger

Ifølge tilstandsvurderingene som har vært utført (OBOS 2023) var balkongene til 2-romsleilighetene i svært dårlig forfatning. Det var også mindre svakheter ved de andre balkongene. Sommeren og høsten 24 jobbet Løvberg bygg AS med rehabilitering av balkongene. Balkonger på 2-romsleiligheter ble fullstendig rehabilitert, med nytt treverk og rekkverk. Stålrammen ble gjenbrukt.

Beising

Styret vurderte det til at det var svært mange tørre og slitte vegger, og særlig sørgavlene som var mest solutsatte kunne vi ikke vente med å beise. Sommeren 24 ble det besluttet at alle sørvendte gavlvegger skulle beises. Jobben ble utført av Malergruppen AS.

Takvask

Svært mange tak var veldig mosegrodde. Vaktmester Steven Fletcher utførte takvask for å fjerne mose, samt rense takrenner på alle garasjetak, samt på de 50 verste boligtak sommer og høst 2024. Resten av takene vil tas i 2025.

Rens av sandfang

Det var over 5 år siden forrige tømming av sandfang i borettslaget. Det ble derfor utført tømming av alle sandfang høsten 24 av Norva24 Gravco. Det har blitt tegnet fast tømmeavtale med intervall hvert 3. år.

Skadedyr

Borettslaget har lenge hatt avtale med Anticimex for rådgivning og forebygging for skadedyr i borettslaget. Tidligere har vi benyttet oss av åtestasjoner med gift mot mus og rotter. Dette er i dag vurdert som en utdatert metode for å bekjempe mus og rotter. Styret avviklet avtalen sommeren 24, og inngikk ny avtale med Anticimex med utplassering av elektriske musefeller. Det er utplassert 5 slike musefeller og det rulleres på plasseringen av disse. Vi har fremdeles avtale om skadedyrsrådgivning fra Anticimex.

Ladeanlegg for elbil

Dette prosjektet tok lang tid å få fremdrift i, og nesten ett år etter inngått avtale satte firma i gang arbeidene med graving. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2024, og det er nå etablert infrastruktur for ladning av elbil til alle garasjeplasser. Arbeidene ble utført av Aneo AS. Hver beboer tegner abonnement med Aneo AS for å få utdelt ladeboks til sin garasjeplass. De tidligere ladeboksene på gjesteparkeringen ved Trygve Nilsens vei er demontert. Styret har søkt og fått innvilget støtte fra Oslo Kommune på halve kostnaden for etablering av ladeanlegget, tilsvarende kr 630 000,-.

Garasjene

En tilstandsrapport fra januar 24 vurderte de to fellesgarasjene til å ha større slitasje og behov for utbedring. Styret satte i gang tiltak september 24, der Consolvo AS ble engasjert for å utbedre membran og asfaltdekke oppå garasjeanlegget, etablere nytt katodisk anlegg og gjøre sikringer av betongen innvendig. De to ventilasjonsanleggene ble satt tilbake i drift, selv om disse har høyt nivå av støy. Det vurderes å gå til anskaffelse av nytt ventilasjonsanlegg i garasjene.

Prøveloft etterisolering og brannsikring

Etter generalforsamlingsvedtak sommeren 2024 gikk styret i gang med å gjøre et prøveprosjekt for etterisolering av loft og utbedring av brannskillevegg i 3 boliger; EM4A, TN48P og TN54D.

Radonmåling

Det skal gjennomføres måling av radon i alle borettslag hvert 5. år. Borettslaget gjennomførte forrige måling i 2017-2018, og det var derfor på tide med en ny runde. Målere ble delt ut beboere i slutten av november, og ble samlet inn igjen på nyåret.

Enkeltboliger

- Grunnmur hadde fått en sprekk i EM32D og E. Dette ble utbedret.
- Stuetak i EM2K ble malt, etter tidligere taklekkasje
- Jordmasser i EM8A, B og C var sklidd ut og inn til panel. Dette ble gravd ut og satt opp mur.
- Taklekkasje i EM54C ble utbedret.
- Det var fuktskader i vegg i EM2A, sannsynligvis fra vannoppsug fra grunnen. Utbedret med elektrodeteknologi og fuktsikring.
- Solskadet og sprukket panel på sydvendt vegg i EM22A og B ble skiftet ut, og veggene ble samtidig etterisolert.
- Det har vært flere mindre fuktskader på loft, ofte i forbindelse med skader på ventilasjonskanaler som Løvberg bygg har utbedret

Styrets aktivitet

Det er avholdt 12 styremøter i perioden. Styret har også avviklet et regnskapsmøte digitalt i OBOS-regi i perioden. Både styre- og varamedlemmer har deltatt på styremøtene.

Det har blitt arrangert en ekstraordinær generalforsamling i styreperioden, for å gjøre en justering av vedtak om loftsprosjektet.

Styret har avholdt to møter med kontroll- og økonomiutvalget. De har vært involvert i utarbeidelsen av regnskapet for 2024.

Borettslagets uteområder blir klippet og busker og trær beskåret fagmessig av vår innleide gartner, Oslo Park og Hage regelmessig.

Styret har et nytt samarbeid med Laffens Vaktmestertjenester for brøytetjenester. Vi erfarer en bedre og mer tilgjengelig kommunikasjon med dem enn vi opplevde med tidligere firmaer.

Annet løpende vedlikehold har vært utført av Løvberg Bygg og Eiendom AS.

Styret godkjenner alle leilighetsoverdragelser samt attesterer og godkjenner alle fakturaer for borettslaget.

Fra våren 2024 er Steven Fletcher engasjert som vaktmester, til å utføre mindre vaktmesterjobber i borettslaget som et prøveprosjekt i 1 år. Styret har besluttet å fortsette med dette.

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

Bygningene

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

Styret oppdaterer regelmessig, og minimum to ganger i året borettslagets vedlikeholdsplan som omfatter alt kommende vedlikeholdsarbeid for borettslaget. Denne ligger publisert på Vibbo og er et arbeidsdokument for styret for å prioritere og planlegge ulike vedlikeholdstiltak frem i tid.

HMS

Vi har avtale med Norsk Brannvern ifm. oppfølging av HMS-krav ift. brannsikring.

Styrets medlemmer og varamedlemmer har fulgt opp HMS-arbeidet, og utfører i tillegg en rekke vaktmestertjenester i borettslaget, så som rydding, tømning av felles søppelkasser, bytting av lypærer i fellesområder, innkjøp og utdeling av div. materialer og beis m.m. Styret går en HMS-runde årlig der man merker seg eventuelle HMS-avvik og planlegger for tiltak for å utbedre disse.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Parkering

Forholdene innenfor borettslaget med smale veier og få møteplasser gjør at vi må ha strenge regler for parkering. Parkeringskontroll håndteres av P-Service AS.

Styret har ventelister hvor beboere som ønsker å leie ekstra garasje eller parkeringsplass kan skrive seg på.

Miljøutvalget

Vinteren 2023-2024 var det for andre år på rad en gjeng engasjerte mennesker i borettslaget som bidro til at vi fikk gleden av skøyteis i ballbingen. I den anledning arrangerte Miljøutvalget i februar en felles skøytesammenkomst, med enkel grillservering og drikke. Været var på sitt beste, og mange små og store fant veien til skøytebanen for å vise skøytekunster de hadde lært seg i løpet av vinteren. Stor takk til alle som bidro til skøyteisen, som ble en stor suksess den vinteren også!

I forkant av kontaineren som kom før sommeren, ble det igjen arrangert et nabolagsmarked i ballbingen, denne gangen 25. mai. Mange barn ivret etter å selge og kjøpe fra hverandre, og de øvde på å lage salgs bod og prislapper blant annet. Noen voksne salgsboder bidro også til at årets nabolagsmarked ble et sted hvor man kunne finne nyttige ting på en billig og bærekraftig måte. Dette er et godt tiltak som vi håper er kommet for å bli.

På høsten ble det en ny fellesrunde med gresskarpynting, hvor de minste fikk utfolde seg med pensler og maling i ballbingen, og ladet opp årets «knask eller knep»runde på Halloween. Veldig stas å se alle barna og voksne som kler seg ut og går runden ute på kvelden. Og nabolaget som er dekorert og stemningsfullt belyst med lykker og lys utenfor dørene.

Søndag 1. desember arrangerte Søndre- og Nordre Fjellstad Borettslag en felles julegranterning, slik vi har gjort mange år før. I år ble det ikke så kaldt som året før, hvilket bidro til at det ble et stort oppmøte i ballbingen med store og små fra begge borettslag. Begge miljøutvalg bidro med servering av grillmat, varm og kald drikke, og ikke minst pepperkaker. Et samarbeid som fungerte veldig godt og vi i Søndre setter stor pris på denne ordningen. Vi inviterte denne gangen Oslo Janitsjar som underholdning, og de bidro til god julestemning, straks julegrana vår var tent. Og når musikken

stilnet, fikk barna ropt frem nissen, som gledelig delte ut godteposer. Stemningen ble komplett når man fikk seg en runde i borettslaget med kanefart tur i regi av Alna ridesenter.

Takk til alle bidragsytere for en fin julegrantenning!

Dyrkegruppe

Det er en frivillig drevet dyrkegruppe i borettslaget. Ønsket er å sammen skape et lavterskeltilbud for store og små som liker å dyrke, sanke eller vil lære om prosessen. Det er kjøpt inn pallekarmer, bærbusker, frø mm., og pallekarmer er malt og plassert på tunene etter ønske fra interesserte beboere.

En stor takk til initiativtaker Moina Hall som har dratt i gang dette fellesprosjektet i borettslaget!

Ta kontakt med henne for å bli med, eller meld deg inn i gruppen på vibbo.

Tilbygg

Det er 29 leiligheter/andelseiere som betaler leietillegg for påbygg. Leietillegget ble økt fra januar 2025. Alle tilbygg skal skje etter retningslinjer i «Samlet Plan».

Forsikring.

PROTECTOR FORSIKRING ASA.

Vårt kundenummer er følgende 1418449

Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift Pb. 1351 Vika 0113 OSLO

Epost: Skade@protectorforsikring.no

Tlf: 24131888

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for månedlig tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Søndre Fjeldstad Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV/ Bredbånd og Telefoni

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. I desember 2024 inngikk styret en ny og forlenget avtale med Telia som varer ut 2030. Avtalen inkluderer en oppgradering til fibernett i borettslaget. Den nye avtalen tilbyr en fleksibel løsning der beboere kan velge fritt mellom kombinert TV- og internettjenester, bare TV eller bare internett. Mer informasjon kommer når ny avtale trer i kraft.

Hjemmeside

På Vibbo kan du også finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold.

Vår mailadresse er: sondrefjeldstad@styrerommet.no .

Omsetning av boliger i 2024

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
1	3	Kr. 3.473.814
3	9	Kr. 5.449.562
4	1	Kr. 7.454.107

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 785 764	6 111 951
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-35 488 244	1 019 515
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 984	2 762
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-51 875	-31 277
Tillegg for nye langsiktige lån	15	35 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 555 499	-312 169
Innsk. øremerk. bankkto		-8 976	-5 019
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 096 610	673 812
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 689 154	6 785 764

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 618 915	7 049 577
Kortsiktig gjeld	-2 929 761	-263 813
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 689 154	6 785 764

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 017 791	6 658 352	8 999 000	9 779 000
Andre inntekter	3	124 883	147 877	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 142 674	6 806 229	8 999 000	9 779 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-143 399	-75 194	-99 000	-145 000
Styrehonorar	5	-325 000	-325 000	-325 000	-350 000
Avskrivninger	14	-7 984	-2 762	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 750	-13 000	-13 520
Andre honorarer		-40 800	0	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-187 960	-178 500	-189 200	-198 660
Konsulenthonorar	7	-167 284	-409 911	-45 000	-30 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-38 144 869	-599 112	-34 720 000	-7 477 000
Forsikringer		-758 834	-692 666	-762 000	-914 400
Kommunale avgifter	9	-2 408 749	-2 149 324	-2 391 200	-2 668 548
Energi/fyring		-151 892	-154 072	-130 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-805 673	-798 653	-800 000	-832 000
Andre driftskostnader	10	-416 934	-461 708	-679 000	-618 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		-43 601 927	-5 889 451	-40 184 200	-13 328 848
DRIFTSRESULTAT		-34 459 254	916 778	-31 185 200	-3 549 848
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	318 207	153 424	0	0
Finanskostnader	12	-1 347 197	-50 687	-1 452 200	-1 923 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 028 990	102 737	-1 452 200	-1 923 000
ÅRSRESULTAT		-35 488 244	1 019 515	-32 637 400	-5 472 848
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 019 515		
Fra opptjent egenkapital		-35 488 244	0		

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 197 000	64 197 000
Tomt		1 958 137	1 958 137
Andre varige driftsmidler	14	423 909	380 018
Miljøbankkonto, øremerket		278 783	236 990
SUM ANLEGGSMIDLER		66 857 828	66 772 145
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 035	0
Forskuddsbetalte kostnader		230 504	230 368
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		513 107	485 428
Driftskonto OBOS-banken II		0	29 207
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	907
Sparekonto OBOS-banken		4 658 080	6 293 667
Innestående i andre banker		2 214 188	0
SUM OMLØPSMIDLER		7 618 915	7 049 577
SUM EIENDELER		74 476 743	73 821 722
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		3 856 155	39 344 399
SUM EGENKAPITAL		3 871 555	39 359 799
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	34 237 867	793 366
Borettsinnskudd	16	33 081 600	33 081 600
Annen langsiktig gjeld	17	92 000	92 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	263 961	231 144
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 675 428	34 198 110
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 045	257 839
Skyldige offentlige avgifter	18	1 260	2 724
Påløpte renter		174 608	265
Påløpte avdrag		41 279	0
Annen kortsiktig gjeld	19	2 616 569	2 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 929 761	263 813

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 476 743	73 821 722
Pantstillelse	20	68 081 600	37 081 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025

Styret i Søndre Fjeldstad Borettslag

Sunniva Myrene Bratsberg

Steven Fletcher

Ann Kristin Jensen

Dag Borgen

Monica Gerhardsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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**

Felleskostnader	8 650 899
Kabel-TV	221 760
Leietillegg for påbygg	44 362
Parkering m/strøm	40 800
Garasje m/strøm	33 600
Parkering	14 250
Eiendomsskatt	10 200
Ekstra søppelkasse	1 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 017 791

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	4 311
Tidl. avs Selvaag Prosjekt, mottatt kreditnota	2 184
Strøm garasje	118 387
SUM ANDRE INNETEKTER	124 883

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-61 883
Overtid	-9 656
Påløpte feriepenger	-8 934
Arbeidsgiveravgift	-62 926
SUM PERSONALKOSTNADER	-143 399

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 325 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 577, jf. noten om andre driftskostnader. Det er i tillegg utbealt i honorar til byggherrekomite kr 40 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-68 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 050
Ingeniørkonsulent AS	-22 172
Aurofinans Radonlab AS	-39 000
SUM KONSULENTHONORAR	-167 284

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-32 238 116
Kvikk Installasjon AS	-79 050
Boligelektrikeren AS	-25 874
Viderefakturert beboere ID Lock	195 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-32 148 039
Drift/vedlikehold bygninger	-3 013 762
Drift/vedlikehold VVS	-13 176
Drift/vedlikehold elektro	-1 723
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-920 996
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-478 457
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 460 883
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 293
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 144 869

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 218
Vann- og avløpsavgift	-1 316 213
Feieavgift	-36 720
Renovasjonsavgift	-1 045 598
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 408 749

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-66 315
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 211
Driftsmateriell	-46 532
Vakthold	-3 053
Snørydding	-156 324
Andre fremmede tjenester	-11 862
Kontor- og datarekvisita	-3 505
Trykksaker	-3 847
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 577
Andre kontorkostnader	-1 711
Telefon, annet	-1 109
Kontingenter	-6 000
Gaver	-903
Bank- og kortgebyr	-48 017
Velferdskostnader	-12 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-416 934

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 869
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 622
Renter av plasseringskonto i Handelsbanken	194 582
Kundeutbytte fra Gjensidige	115
Andre renteinntekter	19
SUM FINANSINNTEKTER	318 207

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-6 784
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 339 588
Renter på leverandørgjeld	-825
SUM FINANSKOSTNADER	-1 347 197

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.51

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2011	17 130	
Avskrevet tidligere	-17 129	1
Diverse utstyr		
Tilgang 2023	31 277	
Avskrevet tidligere	-1 043	
Avskrevet i år	-6 255	23 979
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2018	17 200	
Avskrevet tidligere	-15 480	
Avskrevet i år	-1 719	1
Sentral murtørker 4		
Tilgang 2024	51 875	
Avskrevet i år	-1 729	50 146
Garasjeanlegg		
Tilgang 1996	349 781	349 781
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	208 375	
Avskrevet tidligere	-208 374	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		423 909
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 984

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,09 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2012	-3 887 999	
Nedbetalt tidligere	3 094 633	
Nedbetalt i år	793 366	0

Handelsbanken (Handelsbanken eiendomskre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesats pr 1.04.2025 er Nominell 5,65 % og Effektiv 5,75 %.

Løpetid er 30 år.

Opprinnelig 2024

Nedbetalt i år

-35 000 000

762 133

-34 237 867

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-34 237 867

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984

-33 081 600

SUM BORETTSINNSKUDD

-33 081 600

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd

-92 000

Avsetning bomiljøtiltak

-263 961

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-355 961

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 260

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-1 260

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-8 934

Tilskudd Enova. Start prosjekt 2025

-2 607 600

Purregebyr

-35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-2 616 569

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

33 081 600

Pantelån

34 237 867

Påløpte avdrag

41 279

TOTALT

67 360 746

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

Bygninger

64 197 000

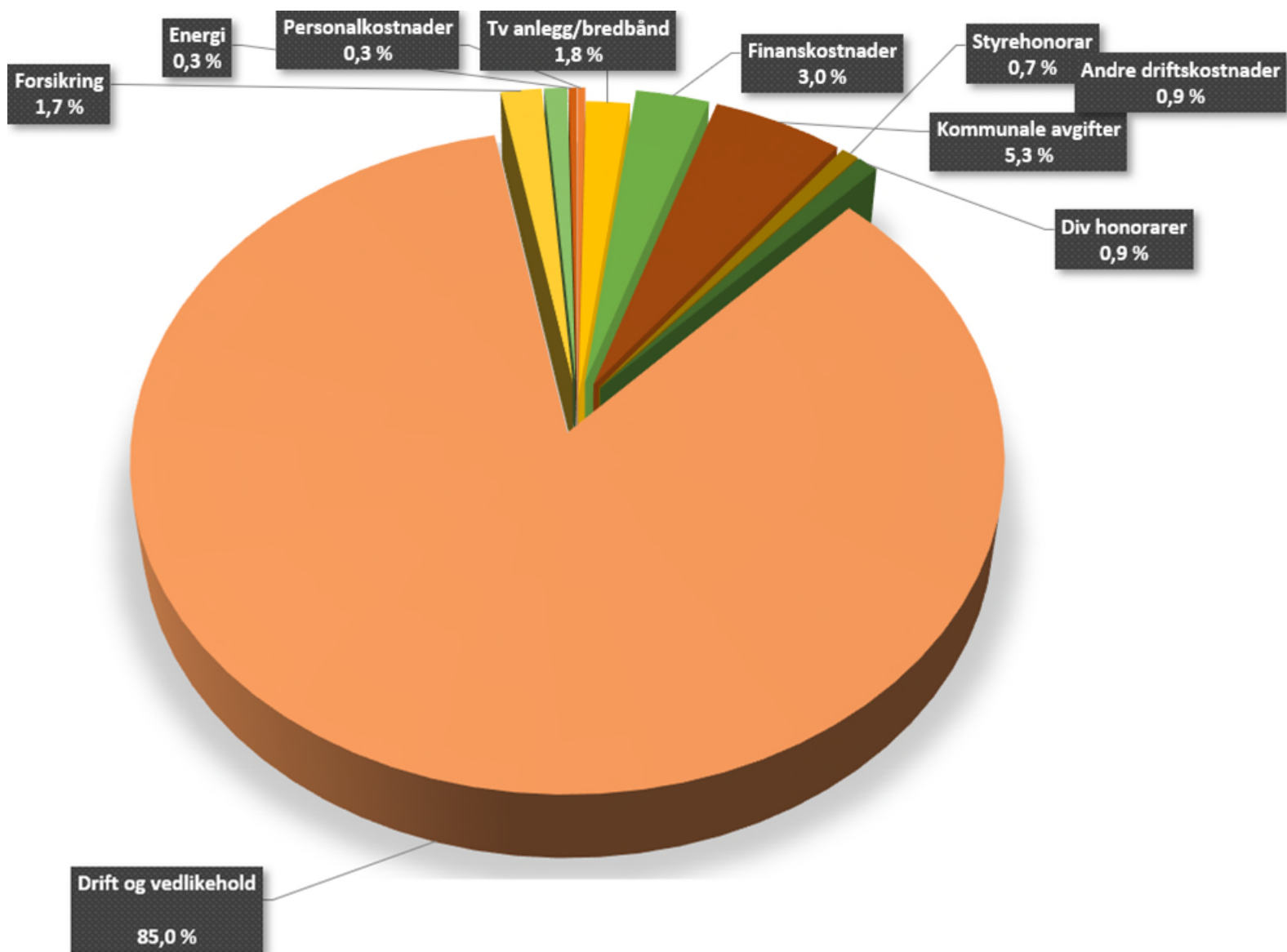
Tomt

1 958 137

TOTALT

66 155 137

Kostnadsdiagram



I samarbeid med styret ble det vedtatt at økonomi og kontrollkomiteen skulle kommentere på følgende forhold. **Kommentarer fra komiteen er uthevet.**

- 1) Det bør være en epostkonto, alle i styret må ha tilgang til å se eposter som mottas og sendes fra denne

Kommentarer: Alle i styret har tilgang til epostkonto

- 2) Det må være signerte referater fra alle styremøter, disse må oppbevares på OBOS-styrerommet server

Kommentarer: Ingen avvik funnet

- 3) Det må være to stk i styret som gjennomgår og godkjenner alle inngående fakturaer og utlegg.

Kommentarer: Ingen avvik funnet

- 4) Økonomi- og kontrollkomiteén bør få mulighet til å gjennomgå budsjett for kommende år før dette blir vedtatt i styret

Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost

- 5) Økonomi- og kontrollkomiteén bør informeres om alle større prosjekter før disse vedtas i styret og/eller generalforsamlingen

Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost

- 6) Det bør avholdes minst to møter med Økonomi- og kontrollkomiteén pr år.

Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost

- 7) Økonomi- og kontrollkomiteén skal få innsyn i prosjektrekning for alle store prosjekter

Kommentarer: Dette er diskutert og innsyn er gitt løpende og vil bli gitt ved ferdigstilling av de store prosjekter

- 8) Andre forhold

Kommentarer: Økonomi og kontrollkomiteen er positive til at det er opprettet egne grupper for el bil og samlet plan, dette øker involvering og sørger for bedre forankring av de vedtak som fattes

Økonomi og kontrollkomiteen anbefaler at styret fortsetter å avholde beboermøter for å informere godt om pågående og nye vedlikeholdsprosjekter

Økonomi og kontrollkomiteen anbefaler at ingen av de som er med i komiteen bør være med i styret.

Oslo 27.april 2025

Ene-Marie Olsen

Sign

Dag Borgen

sign



Til generalforsamlingen i Søndre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 2. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 478 Selskapsnavn: SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V e d t e k t e r

for Søndre Fjeldstad borettslag, org nr 847853352,
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 22.06.2006/ 12.04.2016/
10.06.2020/31.05.2022/20.05.2025.

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

- 1.1.1 Søndre Fjeldstad Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
- 1.1.2 Borettslaget består av rekkehus i tre med totalt 154 boliger fordelt på 28 bygninger. Alt uteareal tilhører borettslaget, men hver bolig har bruksrett til et definert uteområde samt til fast garasjeplass.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- 1.2.1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- 1.2.2 Borettslaget er tilknyttet Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

- 2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,-.
- 2.1.2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie én andel sammen.
- 2.1.3 Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
- stat,
 - fylkeskommune,
 - kommune,
 - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 - selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 2.1.4 En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- 2.1.5 Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- 2.1.6 Ved omsetning av andeler skal borettslagets vedtekter og husordensregler utleveres. Garasjestrøm skal være avlest og oppgjør for denne omforent.
- ### **2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
- 2.2.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

- 2.2.2 Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 2.2.3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- 2.2.4 Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 2.2.5 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 2.2.6 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsberettigede

- 3.1.1 Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- 3.1.2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

- 3.2.1 Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- 3.2.2 Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - ☐ på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ☐ ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3.3 Behandlingsregler og frister

- 3.3.1 Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i 3.3.2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

- 3.3.2 Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- 3.3.3 Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- 3.3.4 Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- 3.3.5 Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3.4 Rettsovergang til nærstående

- 3.4.1 Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren,
- 3.4.2 Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten

- 4.1.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 4.1.3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4.1.4 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husordensregler er vedtatt for borettslaget og utleveres ved hver omsetning av andeler.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

- 4.2.2 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning
- 4.2.4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 4.2.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 4.2.6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se 7.3

5 BYGNINGMESSIGE ENDRINGER

5.1 Bygningmessige arbeider, eksteriørt (SAMLET PLAN)

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

5.2 Bygningmessige arbeider.

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

- 5.2.2 Husene har opprinnelig kaldloft. Der det er foretatt ombygninger, ominnredninger eller endret bruk av loftet, er andelseier til enhver tid selv ansvarlig for at dette ikke fører til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig. For å unngå fukt- og isskader innebærer omgjøring av kaldloft endrede krav til blant annet isolasjon og ventilasjon.
- 5.2.3 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6 VEDLIKEHOLD

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 6.1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, badekar, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 6.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, badekar, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiere med parkeringsplass i tregarasjer skal sørge for smøring og ettertrekking av skruer i porten.
- 6.1.3 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås eller sluk og fram til borettslagets fellelhovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- 6.1.4 For påbygg i henhold til samlet plan har andelseier i tillegg den vedlikeholdsplikt som for bygningsmassen for øvrig ligger på borettslaget etter 6.2
- 6.1.5 Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 6.1.6 I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

- 6.1.7 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6.1.8 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6.1.9 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6.1.10 Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

6.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 6.2.1 Borettslaget skal holde opprinnelige bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
For påbygg i henhold til samlet plan har andelseier vedlikeholdsplikt. Generalforsamlingen kan beslutte at utvendig vedlikehold som for eksempel beising av hus, vinduer og dører skal besørges utført av andelseierne. I forbindelse med pålegget kan det settes frist for ferdigstilling av arbeidene. De arbeider som ikke er sluttført innen fristen, vil styret besørge utført på den enkelte andelseiers kostnad. Kontrollen av arbeidet utføres av styret. Borettslaget tegner ulykkesforsikring for andelseieren eller den andelseieren engasjerer til å utføre slikt pålagt arbeid.
- 6.2.2 Endring eller utskifting av dører eller vinduer for hele borettslaget kan bestemmes av styret, uten at andelshaver som tidligere har foretatt slik endring kan kreve erstatning.
- 6.2.3 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 6.2.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av komplette vinduer, ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 6.2.5 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

6.3 Utbedringsansvar og erstatning

- 6.3.1 Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 6.3.2 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo eller løsøre.

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

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

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

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

7.2 Betaling av felleskostnader

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

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

7.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

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

8.3 Fravikelse

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

9 STYRET OG DETS VEDTAK

9.1 Styret

- 9.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og seks andre styremedlemmer. Nestleder fungerer som leder ved styreleders fravær.
- 9.1.2 Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.
- 9.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

9.2 Styrets oppgaver

- 9.2.1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 9.2.2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 9.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9.3 Styrets vedtak

- 9.3.1 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredel av alle styremedlemmene.
- 9.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredels flertall fatte vedtak om:
- ombygging påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
 - salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9.3.3 Styret inklusive varamedlemmer innkalles til alle styremøter.

9.4 Representasjon og fullmakt

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

10 GENERALFORSAMLINGEN

10.1 Myndighet

10.1.1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

10.3.2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10.5 Møterett

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

10.6 Møteledelse og protokoll

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

10.7 Stemmerett og fullmakt

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

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

- 10.8.1 Foruten saker som nevnt i punkt 10.4 i disse vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 10.8.2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- 10.8.3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11.1 Inhabilitet

- 11.1.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 11.1.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11.2 Taushetsplikt

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

11.3 Mindretallsvern

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

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12.1 Vedtektsendringer



- 12.1.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredeler av de avgitte stemmer.
- 12.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2 Forholdet til borettslovene

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

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

for

Søndre Fjeldstad borettslag , org nr 847853352.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 22.06.2006 endret på generalforsamling april 2010, 23.04.2014, 12.04.2016, 31.05.2022.

1 GENERELT

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

2 BRUK AV HUSENE

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

Boring og banking samt bruk av verktøy er ikke tillatt:

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

- 2.2 Unødvendig og urimelig støy bør unngås. Vis hensyn ved sang og musikkøvelser og ved bruk av radio, TV, stereoanlegg o.l. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.
- 2.3 Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig.
- 2.4 Borettslagets utelys er stort sett montert på husenes boder og utgjør nesten all vår veibelysning. Alt utelys som vender ut mot vei, skal stå på fra mørkets frambrudd til soloppgang. Andelseier er ansvarlig for slikt utelys og det skal brukes lyspærer med minimum 40 watt effekt eller tilsvarende.
- 2.5 Andelseier er på høsten ansvarlig for tømning av rør til utevann (hagekraner) slik at frostskafer unngås. Stoppekranene er oftest plassert i annet hvert hus og det påhviler brukere av leiligheter med slike kraner å stenge dem om høsten samt åpne dem igjen om våren.
- 2.6 Beis på hus, dører og vinduer, boder, garasjer og gjerder skal ha de fargene generalforsamlingen bestemmer

3 UTEOMRÅDENE

- 3.1 Vi bør holde våre barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte generer naboer eller skader beplantningen. Lek på hus- , garasje- eller bodtak er ikke tillatt.
- 3.2 Ballspill skal foregå på ballplassen.
- 3.3 Beboerne må besørge snømåkingen fra egen dør til vei. søppelkasse. Rundt søppelkasse og postkasse skal det være ryddet for snø.

- 3.4 Styret besørger sandstrøing av kjøreveiene, men beboerne bør benytte sand fra strøkassene i tillegg.
- 3.5 Det skal være fri ferdsel mellom husrekkene. Styret kan bestemme at dette kan avvikes dersom spesielle forhold tilsier det.
- 3.6 Borettslaget har årlig, eller etter behov, dugnader som kan omfatte vår- eller høstdugnad på fellesområdene. Arbeidene organiseres av styret og administreres av tunkontaktene. Under dugnadene skal lekeapparater ettersees for skader og skrues ettertrekkes.
- 3.7 Plikten til å være tunkontakt går på omgang mellom leilighetene på hvert tun.

4 RETNINGSLINJER FOR PLANTER, BUSKER OG TRÆR I BORETTSLAGET

- 4.1 Andelseiere i Søndre Fjeldstad Borettslag står selv ansvarlig for beplantning og trær i egen hageflekk. Styret er ansvarlig for beplantning og trær på fellesområder.

Andelseiere vurderer derfor selv beskjæring og fjerning v busker og hekker. Busker, planter, hekker og trær som av styret vurderes til å være til skade på borettslagets bygningsmasse, som går ut i veibane eller som hindrer sikt for kjøretøy må beskjæres. Søknad om beskjæring eller felling av trær skal behandles av styret.

For større trær med stammeomkrets >90 cm ser borettslaget til Småhusplanen til Oslo kommune. Et viktig prinsipp i Småhusplanen er å bevare karakteren og særpreget i boligområder med småhus. Et karaktertrekk i Søndre Fjeldstad Borettslag er at man er tet på skog i Østmarka og boligene er plassert mellom store furutrær. Dette særpreget vant borettslaget en miljø- og arkitekturpris i 1984.

Som hovedregel skal større trær (>90 cm stammeomkrets) beskjæres. Dersom beskjæring er forsøkt og ikke er tilstrekkelig kan man søke om å felle treet.

Kriterier for å innvilge slike søknader er:

- Treet er til skade for bygningsmasse eller infrastruktur
- Treet er sykt eller skadet

Sol- og lysforhold skal også tas med i en helhetsvurdering.

Styret skal innhente faglig vurdering der det er behov eller der det er tvil om tiltak.

Ved endring av grøntområder og uteområder som ligger i direkte tilknytning til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen.

5 GARASJER OG BILOPPSTILLINGSPLASSER.

- 5.1 Alle leilighetene har bestemte garasjeplasser i fellesgarasjeanlegg eller i tregarasjer. Alle plasser inngår som en uatskillelig del av respektive andeler. I tillegg finnes det syv tregarasjer samt et antall faste, merkede plasser utendørs for utleie til andelshavere.
- 5.2 Alle endringer av garasjeplasser herunder oppsetting av skillevegger, oppheng i tak og bygging av hems i tregarasjer skal godkjennes av styret og det er andelshavers ansvar å fjerne dette dersom det er nødvendig for vedlikehold eller lignende.
- 5.3 I fellesgarasjene er det satt opp spikerslag for egne oppheng av hjul, etc. Det er bare på spikerslagene det er tillatt med oppheng. På grunn av den katodiske beskyttelsen av betongen er bolting og eller spikring i tak, vegger eller søyler forbudt.

- 5.4 Garasjeplassene skal ikke brukes til lagring av annet enn kjøretøyer og tilhørende utstyr. Bilreparasjoner skal ikke finne sted.
- 5.5 Alle garasjeporter skal låses. Fjernåpner på tregarasjer kan nektes om døren står åpen etter advarsel. Nøkler og fjernåpner for fellesgarasjene kan kjøpes på styrekontoret. Ved bruk av fjernåpner på port i tregarasje, er bruker ansvarlig for at porten lukkes korrekt.
Styret skal gis adgang til alle garasjer på forlangende.
- 5.6 Gjesteparkeringsplassene er reservert våre gjester. Beboere som misbruker gjesteparkeringsplassene vil kunne bli ilagt gebyr, da vår håndheving av parkeringsregler er overlatt til parkeringsselskap.
- 5.7 Borettslagets garasjer og oppstillingsplasser kan kun disponeres eller brukes av beboere i Søndre Fjeldstad Borettslag. Styret kan gi dispensasjoner.
Lån og utleie av faste plasser mellom andelshavere er tillatt.
- 5.8 Oppsetting av skillevegger mellom garasjeplasser i tregarasjer er kun tillatt hvis begge naboer er enige. Skriftlig bekreftelse om enighet gis styret. Kun nettingvegger er tillatt ifølge kommunens brannforskrifter.

6 KJØRING OG PARKERING

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

7 DYREHOLD

- 7.1 Av dyrehold er det tillatt med hund/katt i borettslaget. Katter må kastreres/steriliseres. Det er forbud mot hold av alle typer kamphunder.
- 7.1.1 Alle eiere av hund og katt er pliktige til å registrere disse hos styret.
Registreringen skal skje ved innflytting eller senest en uke etter anskaffelsen.
- Eiere av både katter og hunder er pliktige til å levere et bilde (digitalt) som identifiserer den enkelte katt/hund. Dette legges inn i vårt arkiv og inn på vår hjemmeside så det er lett å finne den enkelte katt/hund og identifisere den, for våre beboere.
- 7.1.2 Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- 7.1.3 Hunden skal til enhver tid den ferdes utendørs føres av en person som har kontroll over den.
- 7.2 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter hund/katteier seg straks til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget eller ikke. Alle klager skal framføres skriftlig for styret.
- 7.3 Hund- og katteeiere er erstatningspliktig for enhver skade som hunden eller katten måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skrapet på dører og karmer, skader på blomster, plener, grøntanlegg eller lignende. Hund/katteeier plikter straks å fjerne ekskrementer som hunden/katten måtte etterlate seg på trapper, veier, plener, sandkasser, garasjer, etc. Dette gjelder også innenfor egen hage.
- 7.4 Disse regler betraktes som en del av husleiekontrakten vedrørende leiligheten og brudd på disse regler betraktes som mislighold av husleiekontrakten.

8 TELEKOMMUNIKASJONSANLEGG, ANTENNER.

- 8.1 Borettslaget har fremlagt kabler til hver leilighet for telefon (fasttelefon) og bredbåndskabel for TV, Internett og lignende.
Til fellesanlegget for radio og TV må bare tilkoples godkjente mottakerapparater og bare benyttes tilkoplingsutstyr som spesielt er tilpasset anlegget.
Individuelle avtaler (abonnementer) må etableres med eksterne leverandører av signaler og tjenester. Borettslaget etablerer normalt en avtale med en leverandør om leveranse av TV-signaler og for formidling av andre tjenester. Et fåtall TV-signaler formidles uten abonnementer.
- 8.2 Parabolantennener.
- 8.2.1 Det er generelt forbudt å sette opp parabolantennener. Frittstående antenner plassert på bakkenivå kan tillates etter søknad til styret. Plasseringen avgjøres av styret. Det tillates ikke parabolantennener oppsatt på bygninger eller boder.

9 RUNDSKRIV, OPPSLAG OG HENVENDELSER

- 9.1 Meldinger om regulerende bestemmelser innenfor rammen av husordensbestemmelser fra styret til borettslaverne gjelder på samme vis som husordensbestemmelser, og er en del av husleiekontrakten.
- 9.2 Henvendelser til styret i anledning husorden skal skje skriftlig.
- 9.3 Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak fattes på generalforsamling.

10 STYREKONTORET

- 10.1 Fast kontortid er hver første mandag i måneden, mellom 18:00 og 19:00.
- 10.2 Borettslagets telefon: 2230 8425