BIRGER OLIVERS VEI 20B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Verdivurdering
Energiattest
Opplysninger fra OBOS
Info om rehabilitering
Reg.kart
Ferdigattest
Tegninger
Tegninger av utbygging
Likningsverdi
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

TAKSERING NORGE

BIRGER OLIVERS VEI 20 B, 1176 OSLO

Gnr: 157 Bnr: 702 0301 Oslo kommune.
Rekkehus i borettslag

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	12/03/2025
Utskriftsdato:	24/03/2025
Oppdragsnummer:	98587
Referansenr:	



JOAKIM KOLLSHAUGEN
jk@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98587

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takshingel.

To uteboder, en på terrasse og en ved inngangsparti.

Det er ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk

beskrivelse der dette er gjeldene.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er normalt vedlikeholdt med god og noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:
- Utvidet terrassene.

2020:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Malt overflater.
- Ny parkett og fliser på gulv.
- Nye innerdører, med unntak av bad 2. etasje.
- Oppgraderinger på elektrisk anlegg.
- Installert markise mot sydvest.

Oppgraderinger i borettslaget.

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2025:
- Etterisolere og montere ny kledning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Hulltaking (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører

- Trapper
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anna Charlotta Lindholm
Takstmenn:	Joakim Kollshaugen
Befaring/tilstede:	Eier: Anna Charlotta Lindholm , Takstmann: Joakim Kollshaugen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus i borettslag
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med felles adkomstveier, plenarealer og beplantning.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 157 Bnr: 702
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	18664.6 m^2
Hjemmelshaver:	Nordseterskogen Borettslag
Adresse:	Birger Olivers vei 20 B, 1176 OSLO
Sameiets navn:	Nordseterskogen Borettslag
Regnskapsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Andelsleilighet

Selskap:	NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950201835
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Anna Charlotta Lindholm og Kristian Kristoffersen Dahl
Andelsnummer:	65

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/03/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	06/03/2025		Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Gokjente plategninger	18/03/2025		Godkjente plantegninger er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	17/03/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår 1984

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	3	0	56	69
2. etasje	49	0	0	49	0
Sum bygning:	102	3	0		69
			Sum BRA:	105	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Omkledningsrom	Utebod	
2. etasje	Gang, Tre soverom, Bad		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 102 m². S-rom: 3 m².

Utebod

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	3	0	3	0
Sum bygning:	0	3	0		0
			Sum BRA:	3	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Støpt plate på mark.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Lovlighet

Beskrivelse:

Det er kun mottatt godkjente tegninger for 1. etasje. Godkjente plantegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning.
Tidligere bod har blitt omgjort til omkledningsrom. Bod er ikke blitt søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, dette er søknadspliktig hos kommunen. Det anbefales å sende inn søknad til kommunen om bruksendring.
Gammelt WC-rom i 1. etasje er omgjort til bad. Dette skal i hovedsak ikke være søknadspliktig, da det ikke er gjort endringer i branncelleinndeling eller bærende konstruksjoner. Det anbefales videre undersøkelser for å bekrefte at det er gjort i henhold til regelverk.
Tidligere vindfang har blitt gjort om til en del av entré.
Rombeskrivelse i denne rapporten er utført etter dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Det er fremvist pristilbud, kontrakt og signeringsbevis for arbeid med oppussing av rekkehuset.
- "Fikse lekkasje på servant vannlåsen andre etasje . Rense vannlåsen på første etasje. alt er i orden" Arbeidet er utført av NORDSTRAND RØR AS, faktura er datert 2025-03-20

Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Vinduer er ifølge eier borettslagets ansvarsområde. Vinduene er likevel vurdert i denne rapporten da de har særlig nær tilknytning til boligen.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Ytterdøren er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører er ifølge eier borettslagets ansvarsområde. Ytterdører er likevel vurdert i denne rapporten da de har særlig nær tilknytning til boligen.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er ifølge eier borettslagets ansvarsområde. Ytterdører er likevel vurdert i denne rapporten da de har særlig nær tilknytning til boligen.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2020.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré, omkledningsrom og kjøkken.
Enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i kjøkken og entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
Parkett i 2. etasje er lagt sammenhengende mellom alle rommene. Dette medfører større risiko for oppsprekking og knirk i gulvoverflatene.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i stue og fra 2,11 m til 2,88 m i skråhimling i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp med repos i tre med rekkverk i treverk.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene, på et lite felt opp mot repos.
Det er registrert noe knirk ved normal gange.
TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Støpt plate på grunn.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og entré.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10 mm i gang og ca. 15 mm i soverom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangsparti, ca 19 m^2. Terrassebord på bjelkelag. Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 50 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. TG: IU

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i soverom. Garderobeløsning med stang og hyller i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2015, montert under trapp. Automatisk vannstopper er montert.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2010 er 1950 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2010, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfellet er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2010, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert i luke i bad i 1. etasje. Stakeluke er ikke lokalisert.
Tilstandsvurdering:	Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré, deler av omkledningsrom, kjøkken og begge bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i bad 1. etasje. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i bad i 2. etasje. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad i 2. etasje. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Avtrekksventil i bad i 1. etasje er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende. Det mangler luftespalte under dør til bad i 1. etasje. TG 2 er gitt etter nevnte forhold. Nevnte forhold kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte for å øke luftgjennomstrømningen i boligen. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i omkledningsrom.

Samsvarserklæring signert og datert 27.09.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- Oppgradert sikringsskap med 11 nye sikringer.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Enkelte arbeider utført i 2020. Anleggets alder for øvrig er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er ukjent om det er gjort mer arbeid etter 1999. Det mangler isåfall dokumentasjon på disse arbeidene.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier av ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, da dette mest sannsynlig har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, samt nevnte forhold.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er montert inspeksjonsluke i dusjens våtsone, for tilkomst til hovedstoppekran. Luken bryter fukttett sjikt, og medfører høy risiko for fuktskader i vegg ved bruk av dusj. Det er ikke målt fukt utover normale verdier ved hulltaking, men det er observert enkelte fuktmerker på trevirke/gipsplate, samt rustne spiker.
Det er ikke observert råte eller andre indikasjoner på større fuktskader.
Utbedringer må påregnes for å kunne benytte dusj. Det må etableres tilkomst til hovedstoppekran fra andre siden av veggen, samt etableres nytt fukttett sjikt i hele dusjens våtsone.
TG 3 er gitt på nevnte forhold.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass og veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.
TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fuktmåling er utført i inspeksjonsluke i dusjsone. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt grunnet feil utførelse av vanntettsjikt og risikoen dette medfører seg med tanke på vann som kan renne ut i konstruisjonen. TG: 2

Bad, 2. etasje

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier av ukjent alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i vegg i trapp, tilstøtende våtsone. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling og dermed gitt TG 2. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og er dermed gitt TG 2. TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er tilnørmet flatt fall på gulv. Dette medfører risiko for vannansamlinger på gulvet. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Membran er av eldre, ukjent alder. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38230638

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Lindholm	Kristian Kristoffersen Dahl

Gateadresse
BIRGER OLIVERS VEI 20B

Poststed	Postnr
Oslo	1176

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90983226

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: TG3 beskrevet i takstrapport. Ingen råte, lukt eller soppskader.

Document reference: 38230638

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført sanering for skjeggkre i alle boenhetene knyttet til boligen. Utført 2020. Ingen registrerte skjeggkre i noen av boenhetene etterpå.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og ny kurs til kjøkken

Arbeid utført av: Lysaker Prosjekt AS

Filer

Kristian Dahl Samsvarserklæring for sikringsskap BO20b.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks på parkering tilhørende bolig. Installert og driftes gjennom borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet terrasse på begge sider.

Document reference: 38230638

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling utført av borettslaget. utført 2015.

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: Stue 33, soverom 21.

Filer

NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG_RADON Rapport_120515 BO20b.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utføres rehabilitering med etterisolering tak og vegger. Nytt takdekke og utskifting av panel på vegger. Dette vil medføre økning av fellesutgifter. Levetid på arbeidene er estimert til 40 år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Utført sanering gjennom forsikring av skadedyrsfirma av hele rekkehusrekka tilknyttet boligen. Se tidligere beskrivelse. Ingen registrerte skjeggkre etter saneringen.

Document reference: 38230638

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38230638

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Lindholm	8120bb5d698d3753d7bb25cecccb95db725e3be1	05.03.2025 11:28:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Dahl	d861c3353d3281d0e102b9eb9e631e32f8c3d89a	05.03.2025 09:55:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38230638

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BIRGER OLIVERS VEI 20 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 20.03.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Birger Olivers vei 20 B, 1176 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1984

GNR 157 BNR 702 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SETERHØGDA

Verdivurdert til

9 800 000

37 000	9 837 000	96 441
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	3 m²	- m²	69 m²	- m²	- m²
Tomt						18,7 daa
Byggeår						1984

Fellesutgifter	6 988
Formue	11 000
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

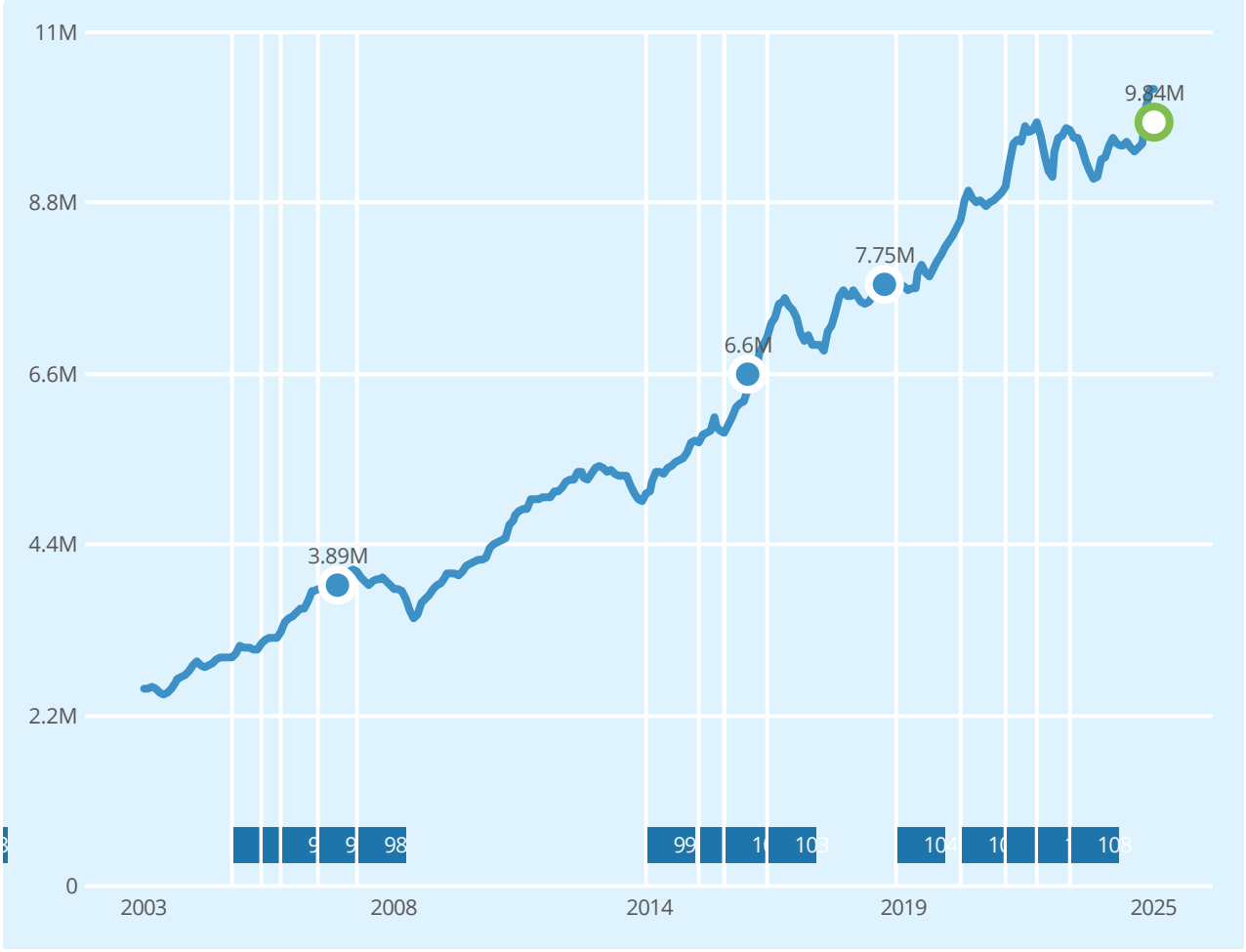
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jordbærveien 91				24.09.2024	9 900 000	**9 900 000**	593 000	10 493 000	**92 044**
	114 m²	1981	36,2 daa	3 sov						
2	Nordsetergrenda 9 F				16.06.2023	10 900 000	**11 120 000**	330 034	11 450 034	**93 090**
	123 m²	1980	25,9 daa	3 sov						
3	Jordbærveien 44				12.09.2023	10 400 000	**10 060 000**	554 718	10 614 718	**100 139**
	106 m²	1978	36,2 daa	3 sov						
4	Bernt Knudsens vei 41 F				07.05.2024	10 500 000	**10 350 000**	0	10 350 000	**91 593**
	113 m²	2001	1 591 m²	3 sov						

Lekkert rekkehus over 2 plan | Oppusset i 2020 | Syd/vestvendt terrasse på 50 m² | Garasjepl. | Rett ved Kastellet skole

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

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

+101 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.03.2019	08.04.2019	25.06.2019	7 500 000	7 750 000	0	7 750 000
09.04.2016	20.04.2016	02.09.2016	5 850 000	6 600 000	0	6 600 000
12.04.2007	26.04.2007	07.08.2007	3 500 000	3 750 000	136 667	3 886 667

Rekkehus til salgs i Nordstrand bydel nå

4
rekkehus til salgs

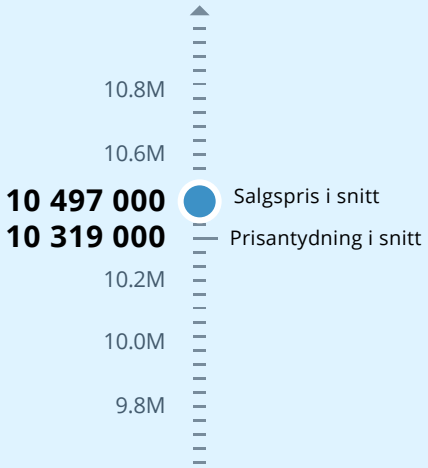


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Rekkehus solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

17
rekkehus solgt

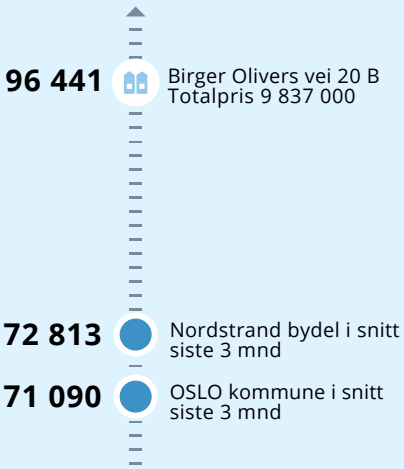


Solgt i snitt i løpet av

63
dager

for 1.6% over prisantydning

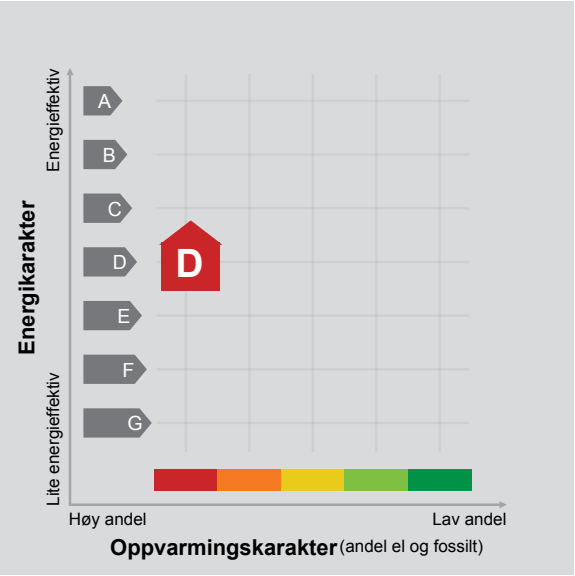
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Birger Olivers vei 20B
Postnummer	1176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	702
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80930917
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89568
Dato	10.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Birger Olivers vei 20B	80930917	H0101	0	0	65

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1984

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	75 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	53 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	105 m²
Totalt BRA	105 m²
Oppvarmet luftvolum	252 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,46 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	58,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.5.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 905 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 784 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 905 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	20 905 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 905 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OPPLYSNINGER FRA OBOS

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Bjørn-Erik Braaten
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3002919@usermail.webmegler.no

8350665 526/1034 05.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.03.2025.

Boligselskap:	526 Nordseterskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.201.835
Andelseier:	Kristian Dahl Anna Charlotta Lindholm
Leieobjektnr:	1034
Adresse:	Birger Olivers Vei 20 B, 1176 OSLO
Andelsnummer:	65
Borettsinnskudd:	kr 186.300,–
Hjemmeside:	http://www.vibbo.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91142106.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt på Vibbo.
- Renovering av våtrom: Meldes styret før oppstart.
- Fliser på terrassene: Flislegging skal meldes styret før oppstart.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Felleskostnadene øker med 35% fom. 01.02.2025. Leietillegget for påbygg øker også med 35% fra 01.02.2025.
- Fellesvaskeri: Nei.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Kraftleveranse: Entelios.
- Energiavregning: Nei.
- IN-ordning: Nei.
- Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november.
- TV- og Internett: Telia AS. Kontakt telia.no for spørsmål.
- Drift- og vedlikehold: Styret er i gang med en større rehabilitering av borettslaget, som skal bedre bokvaliteten for beboerne, og som potensielt kan bidra til å heve energiklassen til borettslaget. I denne forbindelse, gjennomføres det et større låneopptak som vil utarte seg til pålydende kr. 67MNOK. Dette vil medvirke til økte felleskostnader, ved nye kapitalkostnader, og økt fellesgjeld. I tillegg, skal det søkes om ENOVA-støtte, som kan redusere låneopptaket inntil kr. 5 000 000. Lånet skal fordeles på den

enkelte andels fellesgjeld, med IN-ordning, etter vedtak fra ekstraordinær generalforsamling i desember 2024. Prosjektet er startet opp. For mer informasjon, kontakt styret.

- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Nøkler bestilles hos vaktmester. Skilt til dørtelefon bestilles av styret. Fjernkontroll til garasjeanlegg, kan kjøpes hos Teleradio Norge AS på tlf. 69 33 49 00. Skilt til postkassen bestilles selv hos Posten.
- Vaktmester: Hoff Bygg. Kontaktinformasjon tilgjengelig på Vibbo.
- Garasje/Parkering: Ja. De fleste følger boligene ved salg. Administreres av styret.
- Gjesteparkering: Ja.
- Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12)
- Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208064878	A	3.413.339,-	12 år 9 md.	12		Flyt	5,89%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.988,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	178,-	2.500,-	10.748,-	37.428,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208064878	36.722,-	418,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 37.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nordseterskogen Borettslag Birger Olivers Vei 16 B, 1176 OSLO, e-post: nordseterskogen@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter for Nordseterskogen borettslag, org nr. 950201835

Vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006, senere endret i ordinær generalforsamling 7. mai 2008, 13. mai 2009, 6. juni 2011, 21. mai 2013, 19. mai 2016, 11. mai 2017, 12. juni 2018, 24. mai 2022, 31. mai 2023 og 5. juni 2024.

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er tilknyttet OBOS som forretningsfører på gjensidig oppsigelig kontrakt.

1-3 Forholdet til lov om borettslag

(1) Reglene i lov om borettslag 6. juni 2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag 6. juni 2003 nr. 38, gjelder med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) En andelseier skal på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Kapittel 2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 100,-.

(2) 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.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Kapittel 3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

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

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

3-2 Intern forkjøpsrett

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i borettslagsloven § 4-12.

3-3 Behandlingsregler
Styret i borettslaget, ved forretningsfører, 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 som er satt i borettslagsloven § 4-15 første ledd.

Kapittel 4 Borett og overlating av bruk

4-1 Fellesareal
(1) Alle utearealer i borettslaget er å anse som fellesareal.

(2) Det er ikke tillatt å sette opp byggverk eller installasjoner på fellesareal eller uteareal uten styrets samtykke. Søknad til styret skal være skriftlig. Styrets samtykke må være gitt før arbeidene kan starte opp.

(3) Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk og installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

4-2 Overlating av bruk (framleie)
Borettslaget ved forretningsfører kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

4-3 Bygningsmessig arbeider
(1) Det er ikke tillatt å gjøre forandringer som er i strid med gjeldende lover eller forskrifter, eller som er i strid med borettslagets vedtekter. Styret skal gi skriftlig samtykke med anvisninger om forandringer som berører bygningens eksteriør, fellesareal eller uteareal. Dette gjelder blant annet plassering av private radio- og TV-antenner og markiser.

(2) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller air-condition. Varmepumper som var satt opp før 19. mai 2016 kan beholdes så lenge varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer. Dersom varmepumpen medfører unødig og sjenerende støy, må andelseieren som eier varmepumpen utbedre dette. Andelseieren betaler kostnadene for utbedring. Med unødig og sjenerende støy menes at terskelverdien etter NS 8175: 2012 klasse C vedrørende innendørs og utendørs støy blir overskredet.

(3) Andelseier skal søke styret om all utbygging og ombygging av leiligheten, og om renovering av bad eller våtrom. Søknad skal sendes på fastsatt skjema.

Andelseieren skal enten benytte en prekvalifisert entreprenør, eller framlegge planer og prosjekteringsgrunnlag som styret godkjenner. Ved valg av eget entreprenørselskap skal det være en ekstern uavhengig kontroll under byggeperioden utført av rådgivende ingeniør bygg (RiB). Dette arbeidet belastes andelseier.

Alle firmaer som benyttes i borettslaget skal ha sentral godkjenning på prosjektering og utførende arbeid, for den klassen som er nødvendig for det aktuelle arbeidet som skal utføres.

Alle arbeider som utføres for våtrom skal gjøres etter våtromsnormen og de særlige bestemmelsene gitt av borettslaget.

(4) Andelseier skal melde fra til styret om alle oppussingsarbeider som fører til større mengder bygningsavfall. Dette gjelder også for arbeid som etter vedtektene her ikke er søknadspliktig. I meldingen skal andelseieren orientere om omfanget av arbeidene, når

arbeidene er forventet å være ferdig og kontaktinformasjon til andelseier.

Brudd på disse reglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser i forhold til borettslaget.

Kapittel 5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier har ansvaret for vedlikehold av byggverk som andelseier har oppført som f.eks boder, terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet. Vedlikeholdet skal gjøres i samsvar med den standarden installasjonen hadde på byggetidspunktet. Andelseier har ansvaret ved skade på eiendommen eller personer som skyldes manglende vedlikehold av byggverket/installasjonen. Dersom vedlikeholdsplikten misligholdes, kan borettslagets styre sørge for at vedlikeholdet gjennomføres for andelseiers regning. Andelseier skal få skriftlig varsel med frist på 60 dager til å rette forholdet før styret iverksetter tiltak.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, jf. borettslagsloven § 5-17 første ledd første punktum.

(2) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner

som går gjennom boligen. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og 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. Det samme gjelder varmtvannsberedere i både rekkehus og blokker.

(4) Ytre vedlikehold av godkjente tilbygg omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Borettslaget plikter imidlertid ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig konstruksjon av tilbygget, herunder feil prosjektering, feil utførelse eller feil materialvalg. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere andelseier som har oppført tilbygget.

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

(6) Dersom andelseier oppdager behov for vedlikehold som borettslaget har ansvaret for i sin bolig, skal styret varsles umiddelbart. Styrets samtykke skal foreligge før vedlikeholdsarbeidene settes i gang.

5-3 Utbedringsansvar, erstatning og forsikring
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skade utbedres av borettslaget og kreves refundert av andelseier.

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13, 5-15 og 5-16.

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

(5) Andelseier har anledning til å gjøre avrop mot borettslagets forsikring innenfor de til enhver tid gjeldende vilkår i forsikringsavtalen. Egenandel belastes andelseier i de tilfeller hvor vedlikeholdsplikten er andelseiers ansvar.

Kapittel 6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter reglene i borettslagsloven § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk. Bruttoareal til påbygg skal danne grunnlag for husleietillegg.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) Dersom andelseieren ikke betaler felleskostnadene ved forfall, påløper forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Kapittel 7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

Kapittel 8 Styret

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består en leder og fire andre medlemmer, og med minimum to og inntil fire varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmene velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styreprotokoll
Styreprotokollen skal arkiveres hos forretningsfører.

Kapittel 9 Generalforsamlingen

9-1 Varsel om innkalling til generalforsamling
OBOS skal ha skriftlig melding om innkalling til både ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

9-2 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
(1) Disse sakene skal behandles på ordinær generalforsamling:

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styreleder, nestleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- valg av grøntutvalg, garasjeutvalg og velferdsutvalg
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Generalforsamlingen fastsetter ordensregler for eiendommen, inkludert regler om den enkeltes bruk av fellesarealer.

Kapittel 10 Vedtektsendringer
10-1 Vedtektsendringer
Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagsloven § 7-12:

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

Husordensregler for Nordseterskogen borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 4. juni 1986, med endringer vedtatt på generalforsamling 9. juli 1987, 1. juni 1988, 6. desember 1988, 25. mai 1989, 29. mai 1990, 27. mai 1991, 25. mai 1992, 11. mai 1993, 19. april 1995, 5. mai 1998, 11. mai 1999, 15. mai 2002, 9. mai 2006, 9. mai 2007, 13. mai 2009, 6. juni 2011, 21. mai 2013, 27. april 2015, 19. mai 2016, 11. mai 2017, 12. juni 2018, 21.05 2019, 24. mai 2022 og 5.juni 2024

I september 2002 gjorde styret noen redaksjonelle endringer og noen tillegg vedrørende flislegging av terrasser og dyreholdsbestemmelsene.

1. Generelt

Husordensreglene skal bidra til å sikre gode naboforhold og et godt bomiljø. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Styret kan gi foreløpige tillegg til husordensreglene.

2. Kontakt med styret

Forslag til saker som styret skal behandle, må leveres skriftlig, enten i e-post, på styrets nettside eller i brev levert til styrets postkasse. Styrets e-postadresse er nordseterskogen@styrerommet.no.

3. Lås og varme

Dørene til garasjen, fellesrom og utgangsdørene i terrasseblokkene skal holdes låst. Varmeregulatoren i ytre gang skal bare betjenes av vaktmesteren.

4. Bruk av leilighet

Det skal i alminnelig være ro mellom kl. 2200 og 0600. Bruk av radio, musikkanlegg og musikkøvelser må ikke være til sjenanse for naboer. Vær særlig oppmerksom på dette i sommerhalvåret når man har åpne dører og vinduer.

Reparasjoner og annet som kan være til urimelig sjenanse skal ikke gjøres i tidsrommet mellom 20.00 og 08.00 mandag – fredag, og ikke i tidsrommet mellom lørdag kl. 17.00 til mandag til 08.00. Lov om helligdager og helligdagsfred gjelder. Arbeidene må gjøres til minst mulig sjenanse for naboene.

Ikke bruk toalett og avløp til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til tilstopping av eller skade på avløp. Toalett og avløp skal heller ikke brukes til å slå ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

5. Bruk av terrasse/veranda og fellesareal

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer dersom dette er til åpenbar sjenanse for naboer. Tørking av tøy på terrasse er tillatt dersom det ikke sjenerer naboer. Tøyet må ikke tørkes over høyden på rekkverk-kanten.

På fellesareal er det tillatt å bruke kullgrill når det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å grille på terrasse eller veranda dersom det er til åpenbar sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt med ballspill og bruk av rullebrett i oppganger, på gangveiene mellom eller på områdene mellom husene. Sykler skal ikke plasseres i oppgangene i blokkene.

Hvis det røykes ute, så gjør dette på balkongen og ikke på baksiden av blokkene slik at røyk ikke siver inn på soverom i andre leiligheter.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på terrasse, veranda eller rådighetsområde. Ved rehabilitering må lagring av bygningsmateriell påregnes for en kortere periode.

6. Søppel
Husholdningsavfall skal kildesorteres slik det er fastsatt for kommunen. Husholdningsavfall er matavfall, plastemballasje og restavfall. Papp, papir, drikkekartong (inkludert eggkartonger) kastes i egen beholder. Esker, kartonger og lignende skal brettes sammen. Kasselokkene skal til enhver tid være lukket helt igjen. Informasjon om avfallshåndtering ligger på borettslagets nettside og Oslo kommunes nettside.

7. Bruk av vaskeriet
Vaskeriet ligger i nr. 14B. Det kan benyttes av alle beboerne i borettslaget. Les reglene for bruk av vaskeriet (oppslått i vaskeriet) og brukerveiledning for hver enkelt maskin. Bestilling av vasketid gjøres ved å henge låsen på den dagen og klokkeslettet du vil vaske. Når du har brukt vasketiden, må du ta bort hengelåsen. Låsen skal ikke henge permanent. Bare lås på-preget leilighetsnummer skal brukes. Feil ved vaskeriet meldes omgående til vaktmester eller styret.

Vasketider: Mandag-fredag kl. 0800-2200
Lørdag kl. 0800-1600
Stengt søndager og helligdager

8. Parkering og kjøring
Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets området er som hovedregel ikke tillatt. Unntak gjelder for transport av syke- og bevegelseshemmede, møbeltransport o l.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøyet full vikeplikt for all annen ferdsel. All kjøring skal skje i gangfart. Bommene skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Alle kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne, skal parkeres i fellesgarasjen eller utenfor borettslagets område. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget.

Gjesteparkeringsplassene skal bare brukes for besøkende til borettslaget. Styret gir nærmere regler om bruk av gjesteparkeringsplassen.

9. Bruk av garasje
Parker så hensynsfullt som mulig og innenfor det oppmerkede området for din parkeringsplass. Biler mot skillevegg skal parkere med passasjersiden tett inn mot veggen slik at plassen utnyttes maksimalt. Hvis andre kjøretøy enn bil (f. eks sykkel, scooter, motorsykkel) skal oppbevares i garasjen, må disse, inkludert bilen, stå plassert innenfor oppmerkingen til din plass og uten at oppbevaringen sjenerer andre.

Alle kjøretøy skal være i kjørbar stand, slik at de kan flyttes ved rengjøring, vedlikehold og reparasjon av garasjen.

Det er ikke tillatt med reparasjoner og vask av bil i garasjen. Det er heller ikke tillatt å oppbevare kjemikalier og farlige artikler i garasjen.

Borettslaget har ikke ansvar for andelseiernes verdier som oppbevares i garasjen.

Andelseier har ansvaret for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

10. Flislegging på balkonger og terrasser
Det er ikke tillatt å legge flis på terrasser uten styrets godkjenning. Andelseier må sende skriftlig søknad til styret. Det er styret som bestemmer hvilke firmaer som skal benyttes til arbeidet. Andelseier skal dekke alle omkostninger i forbindelse med flisleggingen. Borettslaget vil besørge vedlikehold av flisene. Kostnadene til vedlikehold dekkes gjennom et tillegg i husleien. Tillegget fastsettes av styret.

11. Nærmere regler om ombygging og renovering av våtrom
I vedtektenes 4-3 er det regler om bygningsmessige arbeider. I 4-3 (3) er det regler om melding til styret og en henvisning til særlige bestemmelser gitt av borettslaget. Dette er de særlige bestemmelsene som er fastsatt for borettslaget i tillegg til vedtektenes 4-3:

Styret skal ha melding om ombygging og renovering av våtrom før arbeidet starter. Dersom rørlegger mener det er behov for å skifte ut sluket, skal andelseier umiddelbart gi melding om dette til styret.

Det er bare tillatt med sveisemembran på gulv. Innebygget veggsisterne for toalett skal monteres i sikret sone, over membran og med drenering mot avløp. For øvrig skal arbeidene utføres etter gjeldende forskrifter.

Når våtrommet er ferdig ombygget og renovert skal andelseier sende skriftlig melding til styret, med følgende opplysninger:

- leilighetsnummer
- dato for ombygging og renovering
- navn og kontaktinformasjon til membranlegger, rørlegger, elektriker, murer, flislegger og snekker

12. Dyrehold

Katt

Det er bare tillatt å ha innekatt. Det betyr at katten ikke skal være ute. Det er et vilkår for å ha katt at de øvrige beboerne ikke blir påført ulempe med innekatten.

Hund

- Hundehold er tillatt på disse vilkårene:
- Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om anskaffelse av hund.
- Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse.
- Egenerklæring om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside.
- Hunden skal være i bånd på borettslagets område
- Den som lufter hunden skal gjøre sitt beste for å unngå at hunden gjør fra seg på borettslagets område
- Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt.
- Klager på dyrehold skal sendes til styret. Styret skal sørge for god kontradiksjon mellom de berørte parter med sikte på å finne fram til en god løsning. Styret kan gjøre vedtak om nødvendige tiltak dersom det er nødvendig for å ivareta hensynet til andre beboere.

Styret oppnevner et dyreutvalg, bestående av et styremedlem samt to beboere utenom styret, hvorav en skal være hundeier.

13. Bestemmelser for ladeinfrastruktur

Montering

Alt monteringsarbeid skal bare utføres at det firmaet borettslaget til enhver tid har godkjent for arbeid på ladeinfrastrukturen. Andelseier skal ikke velge installatør selv.

Det er ikke tillatt å demontere eller fjerne bakplaten med tilkobling til hoved-kabelen. Ved flytting er det bare ladeboksen som kan demonteres ellers fjernes.

Kostnadene med levering og montering av tilkoblingspunkt faktureres den enkelte andelseier.

Service og vedlikehold
Andelseier er ansvarlig for service og vedlikehold av tilkoblingspunktet fra hoved-kabelen. Feil, skader og mangler på tilkoblingspunktet skal rettes fortløpende og meldes til styret.

Bruk av ladeinfrastruktur
Ladeinfrastrukturen skal bare brukes i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser for ladeinfrastrukturen i borettslaget.

Ladeinfrastrukturen skal ikke brukes til annet enn å lade el-kjøretøy.

Det er bare tillatt å bruke CE og TUV godkjent type 2 ladekabel.

Hver bruker må opprette egen profil i ZapCloud.
Brukerautorisasjon på tilkoblingsboksen kan sikres gjennom RFID-brikke og ZapCharger app.

Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle kostnader til misbruk.

Ved framleie må begge parter underskrive erklæring om tilkobling til ladeinfrastrukturen.

Driftskostnader
Betaling er basert på en à konto-innkreving over 12 måneder, med en årlig avregning mot faktisk forbruk.

I tillegg kommer et årlig administrasjonsgebyr fra OBOS for à konto-innkrevingen.

Tilkoblingspunktet kan etter søknad settes inaktivt. Dette innebærer bortfall av administrasjonsgebyr for en 12-månedersperiode eller kalenderår.

Styret fastsetter en årlig gjennomsnittlig pris for kilowatt/time. Grunnlaget for beregning av gjennomsnittsprisen er borettslagets strømavtale. Rapporten fra ladeinfrastrukturen danner grunnlaget for beregning av strømforbruk.

Borettslaget vil bare kreve dekning for driftskostnader fra andelseier, og ikke ev. leietaker.

Mislighold
Ved mislighold kan styre gjøre vedtak om å sperre tilkoblingspunktet.

14. Fellesområder og grøntarealer
Grøntanleggene er felles eiendom og felles bruksområde. Grøntutvalget har ansvaret for å disse områdene. I forbindelse med årets dugnader skal grøntutvalget, i samarbeid med styret og vaktmester, se til at disse områdene er i god stand og holder en standard som beboerne er fornøyd med.

Bygging, installasjon, beplantning og fjerning av vegetasjon utenfor privat rådighetsområde skal bare skje i regi av styret. Den enkelte beboer kan ikke fjerne vegetasjon på fellesareal uten styrets samtykke.

15. Private rådighetsområder innenfor fellesarealene
Bestemmelsene i dette punktet angir grensene for de enkelte leilighetenes rådighetsområder mot vei, nabo eller friareal. Den enkelte beboer kan ikke endre disse grensene uten samtykke fra styret.

Gjerde, levegg og beplantning for rekkehus
Etter avtale med nabo er det tillatt å sette opp gjerde, levegg eller beplantning mellom leiligheter på inntil 1,8 meter høyde målt fra bakkeplan, og inntil 3 meter ut fra husvegg. Gjerde og levegg utover dette, samt gjerde og levegg i front er begrenset til 0,9 meter høyde målt fra bakkeplan. Beplantning kan ha en høyde på inntil 1,8 meter målt fra bakkeplan.

Gjerde, levegg og beplantning kan ikke gå lenger ut fra husveggen enn at det er i flukt med ytterkant av utebod.

På terrasser/plattinger som tilhører sokkelleilighetene i rekkehusene uten tilstøtende boder kan levegger føres i en høyde på 1,8 meter og 3 meter ut fra veggen, for så å skrå til gjerde på yttergrense.

Gjerde, levegg og beplantning for blokkleiligheter
Etter avtale med nabo er det tillatt å sette opp gjerde, levegg eller beplantning mellom leilighetene på inntil 1,8 meter høyde målt fra bakkeplan, og inntil 3 meter fra husvegg. Bak blokkene er begrensningen på 4 meter. Gjerde og levegg utover dette, samt gjerde og levegg i front er begrenset til 0,9 meter høyde målt fra bakkeplan. Beplantning kan ha en høyde på inntil 1,8 meter målt fra bakkeplan.

Gjerde eller hekk må ikke være nærmere kjørbar vei enn 1 meter. Det samme gjelder murer, søppelkasser eller postkasser. Murer, gjerder og levegger mot offentlig vei må bygge-meldes.

Terrasser og plattinger
Andelseiere som har leilighet i rekkehus med utgang på bakkeplan (front og/eller bakside) og andelseiere med blokkleilighet som har utgang på bakkeplan kan etter søknad få godkjenning av styret til å bygge platting eller terrasse. Platting og terrasse skal ikke komme i konflikt med inngangsparti, sykkelparkering og lignende.

Plattingen eller terrassen skal bygges på bakkeplan og skal ikke være høyere enn at den er i flukt med gulvet i leiligheten.

Andelseier bærer alle kostnadene til bygging og vedlikehold. Andelseier har plikt til å fjerne plattingen eller terrassen uten kompensasjon ved behov. Andelseier skal få varsel i rimelig tid om at plattingen eller terrassen må fjernes. Dette gjelder også andre private installasjoner som f. eks. beplantning og bed.

For leiligheter i rekkehus gjelder: Platting eller terrasse kan bygges i hele leilighetens lengde, men ikke lenger ut fra vegg enn til ytterkant av opprinnelig utebodvegg.

For leiligheter i blokk gjelder: Platting eller terrasse kan bygges inntil 3 meter ut fra opprinnelig veggliv i hele leilighetens lengde. Bak blokkene er begrensningen 4 meter. Plattingen eller terrassen skal bygges på opprinnelig bakkeplan. Det er ikke tillatt å bygge platting eller terrasse i tilknytning til blokkenes endevegger.

Felles vilkår som gjelder for oppsetting av gjerde, levegg, platting, terrasse og beplantning
Oppsetting av gjerde, levegg, platting/terrasse og beplantning er bare tillatt etter avtale med nabo og styrets godkjenning. Hvis installasjonene krever godkjenning av offentlige myndigheter må slik godkjenning være innhentet før byggestart. Reglene om ansvaret for kostnader, vedlikehold, garantier, byggeperiode, tvister mm som gjelder for utbygging av leiligheter gjelder også for oppsetting av gjerder, platting, terrasse, støttemur m.m.

Alle gjerder og levegger skal ha den samme arkitektoniske utformingen som da borettslaget var nytt, dvs liggende panel. Det skal brukes gjeldende fargekode på alt som skal males.

Det er ikke tillatt å ha gjerder, levegg, platting/terrasse mm som hindrer ferdsel og snøbrøyting og kjøre,- og gangveier.

Terrenghøyde ved husvegg og langs grense til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres eller stenges.

Det er ikke tillatt å plante trær som på grunn av høyde eller voksemåte kan bli til ulempe for naboer. Det er heller ikke tillatt å bygge eller plante på en slik måte at beboernes adgang til fellesområdene blir hindret, eller at vaktmesteren eller andre blir hindret fra å utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider (plenklipping, snøbrøyting m.m.).

16. Krav til påbygg
Ytterpanelet på påbygg skal være trykkimpregnert materialer. Det skal være radonsperre mellom gammel og ny del.

17. Balkongkasser
Trær og busker i balkongkassene skal ikke overstige en høyde på én meter.
Balkongkassene skal ikke gro igjen med ugress, inneholde døde trær eller lignende.

18. Klatreplanter
Det er ikke lov å ha klatreplanter som villvin eller andre planter som kan skade bygningene.

19. Markiser
Markiser skal ha striper i hvitt og blått.

20. Utvendige installasjoner
Alle utvendige installasjoner skal være av håndverksmessig god kvalitet. Det betyr blant annet at det ikke skal være noen løse ledninger, uforskriftsmessige koblinger o l. Dette har blant annet med sikkerheten å gjøre.

24. Endring av husordensreglene
Forslag til endringer i husordensreglene skal sendes skriftlig til styret. Endringer i husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

25. Forståelsen av husordensreglene
Styret har myndighet til å avgjøre hvordan husordensreglene skal forstås. Styrets avgjørelse kan klages inn for generalforsamlingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 526

Nordseterskogen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Nordseterskogen 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 19:00 og lukker 10. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/526

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 19:00 , Nordstrand Arena.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

OPPRINNELIG INNKALLING OG EN HYBRID GENERALFORSAMLING

Til orientering, foreligger styrets opprinnelige innkalling til generalforsamlingen, vedlagt fra side 14 i innkallingen - dette etterfølges av årsrapporten, utarbeidet av OBOS.

Fysisk beboermøte vil bli avholdt onsdag 05. juni kl. 19:00 på Nordstrand Arena.

Det vises til borettslagsloven § 7-4, hvor det heter at laget skal avholde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som er ønsket behandlet på generalforsamlingen.

I år avholdes generalforsamlingen vår som et hybrid møte. Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å appellere til en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt. Denne hybride løsningen, innebærer at vi vil gjennomføre generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk beboermøte.

I det fysiske beboermøtet som skal avholdes 5. juni kl. 19:00 på Nordstrand Arena, vil vi gå igjennom sakene på agendaen i innkallingen. Vi skal kun igjennom diskusjoner til sakene, og ikke fatte vedtak underveis.

Eventuelle benkeforslag som kommer frem på beboermøtet, vil ivaretas i det digitale årsmøtet i etterkant av beboermøtet, slik at alle andelseiere som deltar digitalt, mottar SMS om endringer som er gjort i sakslisten.

For andelseiere som har behov for å stemme analogt, kan disse stemmesedlene som ligger vedlagt på de siste sidene i heftet, leveres til møteleder, ved beboermøtets møteslutt.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet, og stemme digitalt i etterkant. Det er KUN anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Protokollen vil dernest tilgjengeliggjøres på Vibbo for alle andelseierne, med vedtakene som ble fatet. Vel møt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbetaling av andre honorarer
8. Forslag fra Solrun Johansen Høye: Endring i husordensreglene punkt 12 (Dyrehold)
9. Forslag fra Rikke Rossing: Oppstillingsplass for bil til leiligheten
10. Forslag fra styret: Endring i husordensreglene punkt 12
11. Forslag fra styret: Endring i vedtektene punkt 5-1 (9)
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av medlemmer til Grøntutvalget
15. Valg av medlemmer til Velferdsutvalget
16. Valg av valgkomite
17. Representanter til garasjeutvalget

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordseterskogen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder i det digitale årsmøtet.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i det fysiske beboermøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0526 Årsrapport 2023 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000. Dette er det samme beløp som i 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 275.000

Sak 7

Utbetaling av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre godtgjørelser

Styret foreslår at Arild Fladseth som har gjort et stort arbeid mht planlegging av rehabilitering, får en godtgjørelse for dette satt til kroner 30.000,-

Styret har besluttet a˚gi honorar til medlemmene av borettslagets utvalg pa˚kroner 1000, som godtgjørelse for innsatsen som gjøres for borettslagets beste.

Forslag til vedtak: Godtgjørelsene vedtas.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

Forslag til vedtak
Arild Fladseth sin godtgjørelse settes til kr. 30 000 og medlemmene av de øvrige utvalgene får utbetalt et honorar på kr. 1000 hver.

Sak 8

Forslag fra Solrun Johansen Høye: Endring i husordensreglene punkt 12 (Dyrehold)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Solrun Johansen Høye, Birger Olivers vei 28 K

Endring i husordensregler pkt 12 (Dyrehold) vedrørende hold av katt. Det er ønskelig at forslaget behandles av generalforsamlingen. Borettslaget har åpnet mer for hundehold de senere år og jeg tenker derfor det er på tide å modernisere regelverket når det kommer til kattehold. Av hensyn til dyrevelferd bør det åpnes mer for at katten kan få mulighet til lufteturer og utetid. Katter har på lik linje som andre dyr egenverdi uavhengig av nytteverdien de har for oss. Det er grunner som taler for at reglene kan lempes på. Borettslaget har nylig renovert lekeplasser og fjernet flere sandkasser med mer. Det vil derfor redusere faren for avføring på fellesområdene.

Borettslaget er spesielt egnet med både park og skog i umiddelbar nærhet noe som medfører at kattene trolig vil trekke dit. Særlig andelsleiligheter med egen inngang bør kunne ha mulighet til å la katten gå ute.

For å sikre kontroll bør heller ikke katten være ute over lengre perioder uten at dyreholder er hjemme. Heller ikke på natten. Det vil være nødvendig at styret kan forbeholde seg retten til å fatte vedtak om endring i katteholdet dersom dette skulle vise seg å medføre større ulempe for øvrige beboere. Lov om dyrevelferd § 23.Dyrs levemiljø "Dyreholder skal sikre at dyr holdes i miljø som gir god velferd ut fra artstypiske og individuelle behov, herunder gi mulighet for stimulerende aktiviteter, bevegelse, hvile og annen naturlig atferd. Dyrs levemiljø skal fremme god helse og bidra til trygghet og trivsel".

Forslag til vedtak:

Kattehold er tillatt på følgende vilkår: - Det er tillatt å ha innekatt. Boenheter med inngang på bakkeplan kan ha utekatt. Det er et vilkår for å ha katt at de øvrige beboerne ikke blir påført ulempe med katten. Egenerklæring om kattehold skal sendes til styret. Klager på kattehold skal sendes til styret. Styrets vedtak om klager på kattehold kan ikke påklages.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vi bor tett i borettslaget og det er ikke ønskelig med potensielt mange katter på et lite område. I følge et forskningsprosjekt i Ås holder katten seg innenfor 50 meter fra huset sitt i 80% av tiden den er ute. Styret er også av den oppfatning at utekatter vil føre til flere konflikter i borettslaget. Borettslaget har selv med forbud til tider slitt med katteavføring i sandkassene og dertil ødelagte barneklær.

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **IMOT** saken.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til endring i husordensreglene vedtas.

Sak 9

Forslag fra Rikke Rossing: Oppstillingsplass for bil til leiligheten

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Rikke Rossing, Birger Oliversvei 14A, leilighetsnr 108

Forslag: Dere skriver: «Vi bor i et borettslag, der vi i fellesskap er eiere»... Alle enheter har egen parkeringsplass om det er i garasje eller på gjesteparkeringen. Hvis vi bor i et borettslag, der vi i felleskap eier; hvorfor er da min leilighet den eneste uten? Håper og ønsker at også jeg kan få en oppstillingsplass til min bil som hører til leiligheten. Mvh Rikke

Forslag til vedtak: Oppstillingsplass på gjesteparkeringen til leilighet 108.

Styrets innstilling

Styret har hatt en dialog med beboer rundt saken. Alle opprinnelige leiligheter i borettslaget hadde fra starten av parkeringsplass, bortsett fra en rekkehusleilighet i BO 28E samt den opprinnelige vaktmesterleiligheten i 14a, leilighet 2008. Den første ble av styret den gang tildelt parkeringsplass på vår beboerparkeringsplass noen år etter 1984.

Ved bytte av vaktmester og salg av leiligheten i 14a ca. 1992 fikk denne leiligheten også ca. 2002 en parkeringsplass tildelt på beboerparkeringsplass.

Leilighet i 14a nr. 108 ble etablert i 2002 ved ombygging av styrerom av styret den gang. Leiligheten er solgt og benyttet uten parkeringsplass. Dette gjelder også ved salget til nåværende andelseier. Tidligere eier anmodet også om å få tildelt og overtatt en parkeringsplass uten at saken ble tatt videre.

Beslutningsprosessene rundt tildelingen av disse parkeringsplassene fremstår uklare for det sittende styre. Det kan virke som tidligere styrer har lagt til grunn et syn om at alle leilighetene skal ha mulighet for parkering av en bil.

Uavhengig av historikken mener styret at parkeringsplass har en klar verdi, som også reflekteres i salgsprisen på leiligheten. Ved salg av leilighet nr. 108 har det, så langt styret har funnet ut av det, vært klart at det ikke fulgte med en parkeringsplass.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å vurdere mulighetene og eventuelt inngå avtale om utleie eller salg av parkeringsplass på gjesteparkeringen til beboer i leilighet nr. 108. Prinsippene for utleie eller salg skal være på markedsmessige vilkår.

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** styrets innstilling.

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

- For Forslag fra Rikke Rossing: Oppstillingsplass for bil til leiligheten
- Mot Forslag fra Rikke Rossing: Oppstillingsplass for bil til leiligheten

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

1. Leilighet 108 får oppstillingsplass som tilhøres andelsboligen.

2. Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å vurdere mulighetene og eventuelt inngå avtale om utleie eller salg av parkeringsplass på gjesteparkeringen til beboer i leilighet nr. 108. Prinsippene for utleie eller salg skal være på markedsmessige vilkår.

Sak 10

Forslag fra styret: Endring i husordensreglene punkt 12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt revidert vedtekter og husordensregler for borettslaget. Det var en klar forutsetning at revideringen skulle være en opprydning, teknisk og språklig, og at det ikke skulle gjøres noen innholdsmessige endringer. I ettertid har vi oppdaget at noe tekst falt ut eller ble endret uten av dette var tilsiktet. Styret fremmer derfor to forslag for å reversere de utilsiktede endringene.

Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 12

Husordensreglene punkt 12 lyder slik:

«Det er bare tillatt å ha innekatt. Det betyr at katten ikke skal være ute. Det er et vilkår for å ha katt at de øvrige beboerne ikke blir påført ulempe med innekatten.

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:

· Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om anskaffelse av hund.

· Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse.

· Egenerklæringen om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside.

· Klager på hundehold skal sendes til styret. Styrets vedtak i saker om hundehold kan ikke påklages.

Styret oppnevner et dyreutvalg, bestående av et styremedlem samt to beboere utenom styret, hvorav en skal være hundeier.»

Styrets vurdering

Denne bestemmelsen ble språklig revidert og vedtatt av generalforsamlingen i 2022. Bestemmelsen fikk en kobling til egenerklæringsskjemaet for hundehold, og selve skjemaet ble tatt ut av husordensreglene. I ettertid har styret sett at det er et par vesentlige punkter i egenerklæringsskjemaet som bør følge direkte av husordensreglene. Vi foreslår derfor å endre punkt 12. Vi mener det bør presiseres i bestemmelsen at hunder skal være i bånd på borettslagets område, at beboer skal gjøre sitt beste for å unngå at hunden ikke gjør fra seg på borettslagets området og at oppdrettsvirksomhet ikke er tillatt.

I fjerde kulepunkt mangler en setning om hva styret kan vedta – det forutsettes bare at styret kan fatte et vedtak. I tillegg bør klager som sendes til styret gjelde dyrehold generelt og ikke bare begrenses til hundehold. Vi foreslår også at begrensningen i muligheten til å påklage styrets vedtak tas ut. Den har ingen praktisk betydning og det er tvilsom om vi har rettslig adgang til å sette en slik begrensning. En andelseier må kunne henvende seg til styret så mange ganger han eller hun vil, og ev. fremme sak for generalforsamlingen.

Vi mener bestemmelsen om at styret oppnevner et dyreutvalg bør utgå. Vi ser ikke behovet, og om et slik utvalg skal opprettes, vil det reise flere spørsmål om hvilket mandat utvalget skal ha, siden det er styret som uansett skal treffe vedtak. Dersom det skulle bli nødvendig, er det mer hensiktsmessig at styret utpeker en dyreholdskontakt blant styremedlemmene – og det er ikke nødvendig å regulere i husordensreglene.

Styrets forslag til punkt 12 Dyrehold (ny tekst er kursivert)

Katt

«Det er bare tillatt å ha innekatt. Det betyr at katten ikke skal være ute. Det er et vilkår for å ha katt at de øvrige beboerne ikke blir påført ulempe med innekatten.

Hund

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:

· Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om anskaffelse av hund.

· Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse.

· *Egenerklæring* om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside.

· *Hunden skal være i bånd på borettslagets område*

· *Den som lufter hunden skal gjøre sitt beste for å unngå at hunden gjør fra seg på borettslagets område*

Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt.

Klager på *dyrehold* skal sendes til styret. *Styret skal sørge for god kontradiksjon mellom de berørte parter med sikte på å finne fram til en god løsning. Styret kan gjøre vedtak om nødvendige tiltak dersom det er nødvendig for å ivareta hensynet til andre beboere.»*

Styrets innstilling

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

Forslag til vedtak

Endringen i husordensreglene vedtas.

Sak 11

Forslag fra styret: Endring i vedtektene punkt 5-1 (9)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vedtektene punkt 5-1 (9) om andelseiernes vedlikeholdsplikt lyder de to første setningene slik:

«Andelseier har ansvaret for vedlikehold av boder, terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet. Vedlikeholdet skal gjøres i samsvar med den standarden installasjonen hadde på byggetidspunktet.»

Før revisjonen lød daværende punkt 9 slik:

"(9) Byggverk/installasjoner som f.eks boder og terrasser som andelseier har oppført er andelseiers ansvar i forhold til vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette."

Styrets vurdering

Revideringen førte utilsiktet til at presiseringen «f.eks boder og terrasser som andelseier har oppført» falt ut av bestemmelsen. Det har ikke vært meningen å utvide andelseiers vedlikeholdsplikt, slik bestemmelsen nå åpner for. Styret foreslår derfor at presiseringen om at andelseiers vedlikeholdsplikt gjelder byggverk andelseier selv har oppfør tas inn igjen i bestemmelsen.

Styret forslag til vedtak

Vedtektene punkt 9 skal lyde (endring vist med fet skrift):

"Andelseier har ansvaret for vedlikehold **av byggverk som andelseier har oppført som** f.eks boder, terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet. Vedlikeholdet skal gjøres i samsvar med den standarden installasjonen hadde på byggetidspunktet."

Styrets innstilling

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har fulgt valgkomiteens innstilling mht. gjenvalg av styret inkludert valg på leder og nestleder.

Roller og kandidater

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

- Kjell Carlsen

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

- Fredrik Ness Engh
- Morten Ilebrekke

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

- A. Rune Johansen
- Arild Fladseth
- Kristian Dahl

Sak 13
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styrets leder foreslås valgt til OBOS sin generalforsamling. Styrets nestleder foreslås som vara.

Roller og kandidater

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

- Kjell Carlsen

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

- Fredrik Ness Engh

Sak 14
Valg av medlemmer til Grøntutvalget

Roller og kandidater

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

- Kirsten Stenslid Løvberg
- Kristian Dahl
- Rutt Brautaset

Sak 15
Valg av medlemmer til Velferdsutvalget

Roller og kandidater

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

- Anne Kristin Ingvaldsen
- Hanne Vigeland Moen
- Tina Leqvamb

Sak 16
Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- My Leirvaag
- Per Alm

Sak 17
Representanter til garasjeutvalget

Roller og kandidater

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

- Jarle Kolstad
- Nils K. Brekke
- Stein Ekholdt

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Carlsen	Birger Olivers Vei 16 A
Nestleder	Fredrik Ness Engh	Birger Olivers Vei 12 B
Styremedlem	Grethe Olin Longva Finstad	Birger Olivers Vei 22 D
Styremedlem	Ane Brurberg Haugland	Birger Olivers Vei 16 A
Styremedlem	Morten Ilebrekke	Birger Olivers Vei 20 C
Varamedlem	Kristian K Dahl	Birger Olivers Vei 20 B
Varamedlem	Arild Fladseth	Birger Olivers Vei 14 A
Varamedlem	Asbjørn Rune Johansen	Birger Olivers Vei 12 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kjell Carlsen	Birger Olivers Vei 16 A
Varadelegert	
Fredrik Ness Engh	Birger Olivers Vei 12 B

Valgkomiteen

Per Alm	Birger Olivers Vei 16 A
My Leirvaag	Birger Olivers Vei 28 F

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.

Grøntutvalget
Jitka Drozd
Bente Nygaard
Kirsten Stenslid Løvberg

Velferdsutvalget
Anne Kristin Ingvaldsen
Hanne Vigeland Moen
Beate Henriksen

Generelle opplysninger om Nordseterskogen Borettslag
Borettslaget består av 110 andelsleiligheter.
Nordseterskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950201835, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
157 702

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Nordseterskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

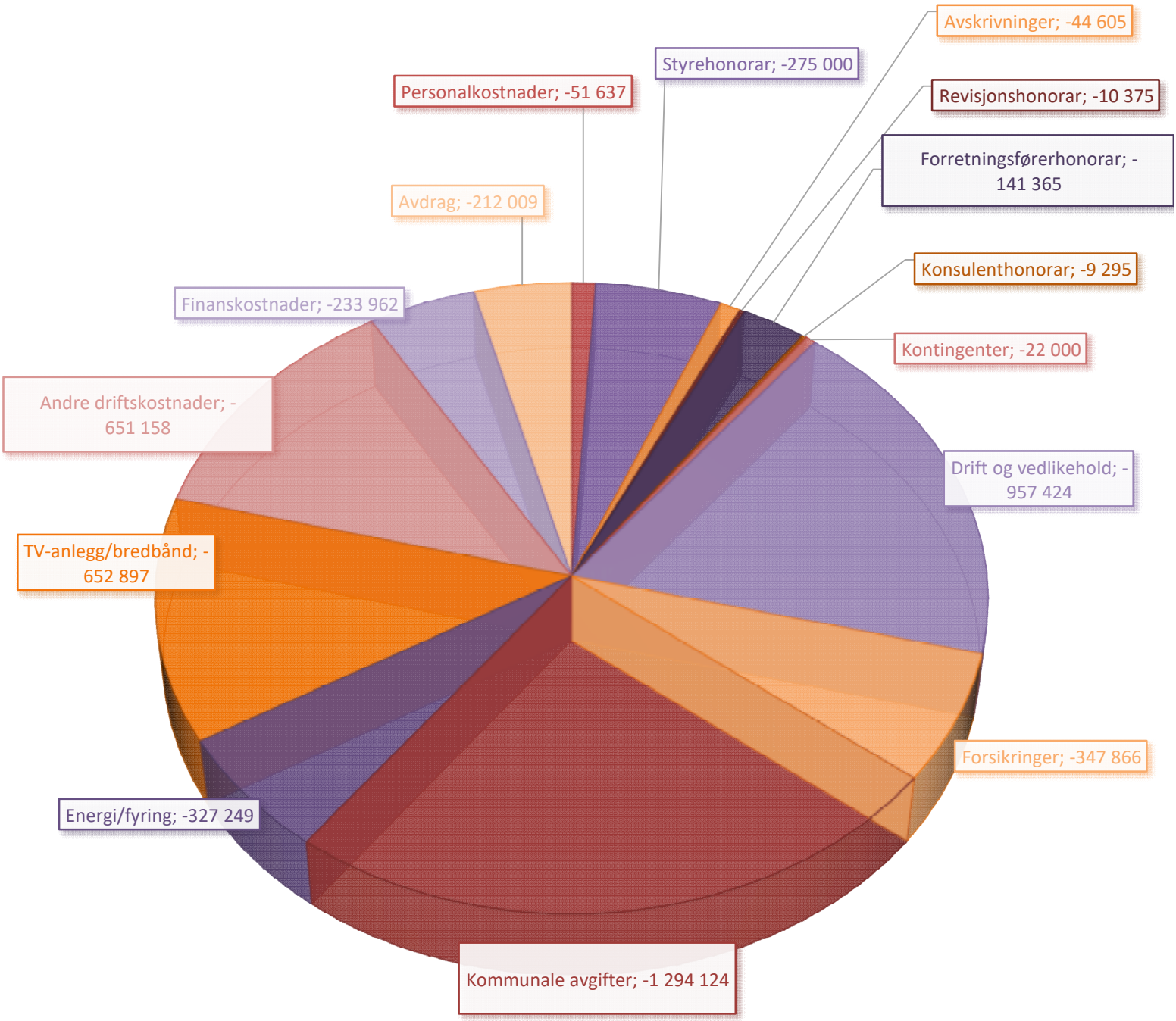
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter (se note 3).

Resultat

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

Disponible midler

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


Avskrivninger; -44 605
Styrehonorar; -275 000
Personalkostnader; -51 637
Revisjonshonorar; -10 375
Forretningsførerhonorar; -141 365
Avdrag; -212 009
Konsulenthonorar; -9 295
Finanskostnader; -233 962
Kontingenter; -22 000
Andre driftskostnader; -651 158
Drift og vedlikehold; -957 424
TV-anlegg/bredbånd; -652 897
Forsikringer; -347 866
Energi/fyring; -327 249
Kommunale avgifter; -1 294 124

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordseterskogen Borettslag.

Lån
Nordseterskogen Borettslag har ett lån i OBOS Banken med nominell rente pålydende 5,99%.
.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Ingen økning i forretningsførerhonoraret for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nordseterskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordseterskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 201 835, KUNDENR. 526

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**241 988**	**1 123 427**	**241 988**	**850 765**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		777 814	54 019	572 000	1 254 813
Tilbakeføring av avskrivning	14	44 605	47 190	45 000	45 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-1 266 213	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	4 644 226	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-212 009	-4 360 071	-34 000	-212 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 633	-590	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**608 777**	**-881 438**	**583 000**	**1 087 813**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**850 766**	**241 988**	**824 988**	**1 938 578**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 110 461	381 287
Kortsiktig gjeld	-259 695	-139 299
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**850 766**	**241 988**

NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 201 835, KUNDENR. 526

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 686 245	5 375 883	5 586 000	6 065 000
Ladeinntekter EL-bil		34 733	4 946	20 000	20 000
Andre inntekter	3	70 858	131 046	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 791 837**	**5 511 875**	**5 611 000**	**6 090 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 637	-34 546	-35 000	-40 387
Styrehonorar	5	-275 000	-245 000	-245 000	-275 000
Avskrivninger	14	-44 605	-47 190	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 750	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-141 365	-135 665	-143 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-9 295	-8 951	-50 000	-25 000
Kontingenter		-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-957 424	-1 825 103	-825 000	-452 000
Forsikringer		-347 866	-313 299	-346 000	-376 000
Kommunale avgifter	9	-1 294 124	-1 020 415	-1 204 000	-1 276 700
Energi/fyring		-327 249	-460 027	-500 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-652 897	-563 203	-620 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-651 158	-642 205	-750 000	-921 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 784 995**	**-5 327 354**	**-4 795 000**	**-4 551 587**
DRIFTSRESULTAT		**1 006 841**	**184 521**	**816 000**	**1 538 413**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 935	2 931	0	0
Finanskostnader	12	-233 962	-133 433	-244 000	-283 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-229 027**	**-130 502**	**-244 000**	**-283 600**
ÅRSRESULTAT		**777 814**	**54 019**	**572 000**	**1 254 813**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		777 814	0		

NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 201 835, KUNDENR. 526

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 541 127	46 541 127
Tomt		1 684 627	1 684 627
Andre varige driftsmidler	14	155 167	199 772
Miljøbankkonto, øremerket		55 755	50 623
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 436 676**	**48 476 149**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		134 247	168 756
Andre kortsiktige fordringer	15	2 032	69 928
Driftskonto OBOS-banken		973 417	141 857
Sparekonto OBOS-banken		765	745
SUM OMLØPSMIDLER		**1 110 461**	**381 287**
SUM EIENDELER		**49 547 137**	**48 857 436**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 110 * 100		11 000	11 000
Opptjent egenkapital		27 914 863	27 137 048
SUM EGENKAPITAL		**27 925 863**	**27 148 048**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 413 647	4 625 656
Borettsinnskudd	17	16 894 400	16 894 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	53 532	50 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 361 579**	**21 570 089**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		218 649	137 991
Skyldige offentlige avgifter	19	227	25
Påløpte renter		22 716	1 102
Påløpte avdrag		16 673	0
Annen kortsiktig gjeld	20	1 430	180
SUM KORTSIKTIG GJELD		**259 695**	**139 299**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**49 547 137**	**48 857 436**
Pantstillelse	21	22 094 400	22 094 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Nordseterskogen Borettslag

Kjell Carlsen 7s/ Morten Ilebrekke /s/ Fredrik Ness Engh /s/

Ane Brurberg Haugland /s/ Grethe Olin Longva Finstad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 137 493
Eiendomsskatt	204 216
Leietillegg for påbygg	154 676
Trappevask	96 480
Strøm motorvarmere	83 800
Diverse oppussing	9 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 686 245**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	43 675
Nøkler	5 070
Refusjon fra Oslo Kommune	13 313
Utleie	8 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**70 858**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 430
Arbeidsgiveravgift	-40 387
Andre personalkostnader	180
SUM PERSONALKOSTNADER	**-51 637**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 275 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 958
Andre konsulenthonorarer	-3 338
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 295**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ødegård og Lund AS	-47 700
Bygghuset AS	-77 625
Viking Entreprenør AS	-139 217
TT-Teknikk AS	-52 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-317 042**
Drift/vedlikehold bygninger	-25 789
Drift/vedlikehold VVS	-37 921
Drift/vedlikehold elektro	-118 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 680
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 060
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 403
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-181 500
Kostnader dugnader	-6 352
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-957 424**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-202 907
Vann- og avløpsavgift	-729 572
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-359 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 294 124**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 364
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 743
Diverse leiekostnader/leasing	-8 339
Driftsmateriell	-11 226
Vaktmestertjenester	-377 834
Vakthold	-4 444
Renhold ved firmaer	-137 043
Andre fremmede tjenester	-46 672
Trykksaker	-3 273
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 418
Andre kontorkostnader	-3 474
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 397
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 735
Bank- og kortgebyr	-2 991
Velferdskostnader	-15 206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-651 158**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 653
SUM FINANSINNTEKTER	**4 935**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-233 962
SUM FINANSKOSTNADER	**-233 962**

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 1985	43 373 767
Påkostning i år	1 266 213
Påkostning tidligere	1 901 148
SUM BYGNINGER	**46 541 127**

Tomten ble kjøpt i 1983, tilleggsdel kjøpt i 1994.

Gnr.157/bnr.702 + del av bnr 1 og 778

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2018	38 750	
Avskrevet tidligere	-33 583	
Avskrevet i år	-5 166	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2020	38 000	
Avskrevet tidligere	-15 200	
Avskrevet i år	-7 600	
		15 200
Snøfreser		
Tilgang 1995	23 340	
Avskrevet tidligere	-23 339	
		1
Traktor nr. 2		
Kostpris	107 814	
Avskrevet tidligere	-107 813	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 1992	23 640	
Avskrevet tidligere	-23 639	
		1
Traktor nr. 4		
Kostpris	279 625	
Avskrevet tidligere	-279 624	
		1
Postkassestativ		
Kostpris	105 195	
Avskrevet tidligere	-29 806	
Avskrevet i år	-21 039	
		54 349
Uteanlegg		
Tilgang 2021	108 113	
Avskrevet tidligere	-11 700	
Avskrevet i år	-10 800	
		85 613
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**155 167**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-44 605**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 032
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 032**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-4 644 226	
Nedbetalt tidligere	18 570	
Nedbetalt i år	212 009	
		-4 413 647
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 413 647**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984	-18 762 400
Korrigering	1 868 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 894 400**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-53 532
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-53 532**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-227
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-227**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 430
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 430**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 894 400
Pantelån	4 625 656
	21 520 056

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

Bygninger	46 541 127
Tomt	1 684 627
TOTALT	**48 225 754**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91142106. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nytt rom i garasjen	I forbindelse med renovering av kulvertene er det gravd ut til et nytt rom for mer lagringsplass mellom blokk 14 og 16.
2022	Nye stoppekraner	Gjelder alle stoppekraner til leiligheter i blokker og hovedstoppekran til blokker.
2022	Fornying av lekepark og utemiljø	
2022	Utbedring av kulvert mellom blokkene	
2021	Renset ventilasjonskanaler	
2021	Utskiftinger av avtrekksvifter	3 stk vifter avtrekk garasje, 6 stk vifter avtrekk leiligheter
2021	Ny støttemur mellom blokkene	
2020	Nye hovedinngangsdører i blokkene	ny dørautomatikk i alle felles dører
2020	Ny belysning i garasje	
2020	Betongrehabilitering garasje, terrasser	Betongrehabilitering, overflatebehandling - nødvendig reparasjonsarbeid utsatte områder
2019	Nytt brannvarslingsanlegg	Nytt brannvarslingsanlegg er balanseført med kr 1 901 148
2019	Renset ventilasjonskanalene	I både rekkehus og blokker. Ventilasjonsanlegget i blokkene og ventilasjonskanaler i rekkehusene er renset våren 2019. I henhold til kontrakt med Ventirens vil det bli gjennomført oppfølging og kontroll i kommende periode. Behovet for en fast ordning for rens av ventilasjonsanlegget er ført inn i borettslagets overordnede plan for helse, miljø og sikkerhetsarbeid. Ventilasjonsanlegget er kritisk slitt og må oppgraderes. Dette inngår i vurderinger langtids vedlikeholds-gruppen ser på.
2019	Oppgradert brannvaslingsanlegg garasje	Brannvarslingsanlegg og brannsikring i garasjeanlegget
2019	Elektronisk låssystem	
2019	Ladeinfrastruktur på gjesteparkeringen	
2019	Renovering trappenedganger til garasjen	Renovering av trappenedgangene til garasjeanlegget
2018	Utskifting av dører på søppelbodene	
2018	Renovering av styrerommet	

2018	Tilretteling for elbillading i garasjen	Etablering av mulighet for lading av el-kjøretøy i garasjeanlegget.
2018 - 2019	Drenering nordsiden av blokkene	På grunn av dreneringsarbeidene som er gjennomført i borettslaget i 2018, ble det gjennomført opprydding i området samt tilsåing av arealene høsten 2019. Det ble også inngått et forlik med eiere av plattinger som ble revet i forbindelse med dreneringsarbeidet. Noe etterarbeid gjenstår.
2018	Rengjort fasader terrasseblokker	
2017	El-uttak i felles garasje	Etablering av mulighet for lading av el-kjøretøy i garasjeanlegget
2017	Bytte nedløp/varmeelement i blokkene	
2017	Utskifting av lys i søppelbodene	
2017	Renovering av kupler på gatebelysning	
2017	Renovering av le-skur lekeplass	
2017 - 2018	Ny radnonmåling vinteren 2017/2018	Etter kontrollmåling var det fortsatt en leilighet som viser for høye verdier og hvor ytterligere tiltak vil være nødvendig.
2016	Renovering piper i rekkehus	
2016	Byttet veisperring på gangveiene	
2016	Utskifting av sand i sandkassene	
2016	Diverse asfalteringsarbeid	
2016	Renovering av trappeoppgangene	
2016	Utskifting av røylukeanlegg i blokkene	
2015	Nytt porttelefonanlegg i blokkene	Porttelefonene ble betalt av den enkelte med utfakturering over husleien. Borettslaget overtar ansvaret for drift og vedlikehold.
2015 - 2017	Radonmålinger, tiltak	Vinteren 2015 ble det gjennomført radonmålinger. Enkelte leiligheter hadde for høye verdier. Tiltak ble gjennomført. Med unntak av en andelsleilighet hvor det kreves videre tiltak viser målingene foretatt våren 2017 gode resultater og avvikene kan således utelukkes.
2013 - 2015	Rehabilitering; maling med mer	Følgende ble utført: Utskifting av råteskadet treverk Skifting av gavlvegger i 20C, 22D og 24D Utskifting av defekte vinduer, inngangsdører og terrassedører Utskifting/reparasjon av takrenner og nedløp

		Tømming av terrassekassene i blokkenes øverste etasje Utskifting av slitte/defekte terrassedekker i blokkene Soppvask av utvendige flater som skal behandles Fjerning av løs maling på overflater Reparasjon av skadet betong Maling av alle utendørs flater i betong og tre Utskifting av jord i terrassekassene i blokkenes øverste etasje
2012	Radonmålinger	Tatt representativt antall stikkprøver. resultatene er langt under grensen på 100 Bq/m3.
2011	Nye røykvarslere og slokningsapparater	
2011	Råteskadde endevegg i 1 rekkehus skiftet	Bordkledningen på en av rekkehusenes endevegger er blitt skiftet på grunn av råteskader.
2011	Alle blokkenes østvegger ble rengjort	
2011	Omtekking av terrasser i noen rekkehus	9 av terrassene i rekkehusenes 2.. etasje ble rehabilitert
2010	Rens av ventilasjonsanlegg, blokker	
2010	Nytt nødlys/nye brannslanger i garasjen	
2009	Takomtekking av blokker og rekkehus	Takomtekking av blokker og rekkehus skal gjøres i 2009, oppstart ca 1.4.2009, ferdigstillelse ca. 1.7.2009. Kostnaden ligger i borettslagets driftsbudsjett for 2009. Det er ikke behov for låneopptak.
2008	Byttet tak og dører på søppelbodene	
2007	Pusset opp alle oppgangene i blokkene	
2006 - 2007	Asfaltert gangveier	
2006 - 2007	Oppgradert lekeplassen/miljøparken	
2005	Skifer utvendige trapper garasjer	
2005	Inngjerdet gjesteparkeringen	
2004	Renset ventilasjonsanlegg, rekkehus	
2003	Rehabilitert fasader	
2003	Renovert 2 kulverter over garasjene	
2002	Bygd om styrerom til andelsbolig	Nummer 108.
2000 - 2001	Nye utetrapper	
2000 - 2001	Nye takrenner, alle rekkehus	

1999 - 2000	Byttet ut nedløpsrør i rekkehusene	
1998 - 1999	Reparert betong- / balkongdekker	
1993 - 1996	Malt utvendig treverk	
1992 - 1993	Pusset opp inngangspartiene	
1990 - 1991	Utbedret betongskade på terrasser	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.06.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.24
Selskapsnummer: 526 **Selskapsnavn:** Nordseterskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i det fysiske beboermøtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 275.000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Utbetaling av andre honorarer

Arild Fladseth sin godtgjørelse settes til kr. 30 000 og medlemmene av de øvrige utvalgene får utbetalt et honorar på kr. 1000 hver.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra Solrun Johansen Høye: Endring i husordensreglene punkt 12 (Dyrehold)

Forslagsstillers forslag til endring i husordensreglene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag fra Rikke Rossing: Oppstillingsplass for bil til leiligheten

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

☐ For forslag fra rikke rossing: oppstillingsplass for bil til leiligheten

☐ Mot forslag fra rikke rossing: oppstillingsplass for bil til leiligheten

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Leilighet 108 får oppstillingsplass som tilhøres andelsboligen.

☐ Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å vurdere mulighetene og eventuelt inngå avtale om utleie eller salg av parkeringsplass på gjesteparkeringen til beboer i leilighet nr. 108. Prinsippene for utleie eller salg skal være på markedsmessige vilkår.

Sak 10 Forslag fra styret: Endring i husordensreglene punkt 12

Endringen i husordensreglene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag fra styret: Endring i vedtektene punkt 5-1 (9)

Vedtektsendringen vedtas.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Kjell Carlsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Fredrik Ness Engh
- [ ] Morten Ilebrekke

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] A. Rune Johansen
- [ ] Arild Fladseth
- [ ] Kristian Dahl

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Kjell Carlsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Fredrik Ness Engh

Sak 14 Valg av medlemmer til Grøntutvalget

Medlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Kirsten Stenslid Løvberg
- [ ] Kristian Dahl
- [ ] Rutt Brautasett

Sak 15 Valg av medlemmer til Velferdsutvalget

Medlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Anne Kristin Ingvaldsen
- ☐ Hanne Vigeland Moen
- ☐ Tina Leqvamb

Sak 16 Valg av valgkomite

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ My Leirvaag
- ☐ Per Alm

Sak 17 Representanter til garasjeutvalget

Representant (kun 3 skal velges)

- ☐ Jarle Kolstad
- ☐ Nils K. Brekke
- ☐ Stein Ekholdt

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Nordseterskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950201835
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. juni kl. 19:00 til 10. juni kl. 19:00 og møtet ble avholdt 5. juni 2024, Nordstrand Arena.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder i det digitale årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Andreas Johannessen er valgt som protokollvitne.

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000. Dette er det samme beløp som i 2023.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 275.000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Utbetaling av andre honorarer

Andre godtgjørelser

Styret foreslår at Arild Fladseth som har gjort et stort arbeid mht planlegging av rehabilitering, får en godtgjørelse for dette satt til kroner 30.000,-

Styret har besluttet a˚gi honorar til medlemmene av borettslagets utvalg pa˚kroner 1000, som godtgjørelse for innsatsen som gjøres for borettslagets beste.

Forslag til vedtak: Godtgjørelsene vedtas.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Fladseth sin godtgjørelse settes til kr. 30 000 og medlemmene av de øvrige utvalgene får utbetalt et honorar på kr. 1000 hver.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra Solrun Johansen Høye: Endring i husordensreglene punkt 12 (Dyrehold)

Forslag fra Solrun Johansen Høye, Birger Olivers vei 28 K

Endring i husordensregler pkt 12 (Dyrehold) vedrørende hold av katt. Det er ønskelig at forslaget behandles av generalforsamlingen. Borettslaget har åpnet mer for hundehold de senere år og jeg tenker derfor det er på tide å modernisere regelverket når det kommer til kattehold. Av hensyn til dyrevelferd bør det åpnes mer for at katten kan få mulighet til lufteturer og utetid. Katter har på lik linje som andre dyr egenverdi uavhengig av nytteverdien de har for oss. Det er grunner som taler for at reglene kan lempes på. Borettslaget har nylig renovert lekeplasser og fjernet flere sandkasser med mer. Det vil derfor redusere faren for avføring på fellesområdene.

Borettslaget er spesielt egnet med både park og skog i umiddelbar nærhet noe som medfører at kattene trolig vil trekke dit. Særlig andelsleiligheter med egen inngang bør kunne ha mulighet til å la katten gå ute.

For å sikre kontroll bør heller ikke katten være ute over lengre perioder uten at dyreholder er hjemme. Heller ikke på natten. Det vil være nødvendig at styret kan forbeholde seg retten til å fatte vedtak om endring i katteholdet dersom dette skulle vise seg å medføre større ulempe for øvrige beboere. Lov om dyrevelferd § 23.Dyrs levemiljø "Dyreholder skal sikre at dyr holdes i miljø som gir god velferd ut fra artstypiske og individuelle behov, herunder gi mulighet for stimulerende aktiviteter, bevegelse, hvile og annen naturlig atferd. Dyrs levemiljø skal fremme god helse og bidra til trygghet og trivsel".

Forslag til vedtak:

Kattehold er tillatt på følgende vilkår: - Det er tillatt å ha innekatt. Boenheter med inngang på bakkeplan kan ha utekatt. Det er et vilkår for å ha katt at de øvrige beboerne ikke blir påført ulempe med katten. Egenerklæring om kattehold skal sendes til styret. Klager på kattehold skal sendes til styret. Styrets vedtak om klager på kattehold kan ikke påklages.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Vi bor tett i borettslaget og det er ikke ønskelig med potensielt mange katter på et lite område. I følge et forskningsprosjekt i Ås holder katten seg innenfor 50 meter fra huset sitt i 80% av tiden

den er ute. Styret er også av den oppfatning at utekatter vil føre til flere konflikter i borettslaget. Borettslaget har selv med forbud til tider slitt med katteavføring i sandkassene og dertil ødelagte barneklær.

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **IMOT** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag fra Rikke Rossing: Oppstillingsplass for bil til leiligheten

Forslag fra Rikke Rossing, Birger Oliversvei 14A, leilighetsnr 108

Forslag: Dere skriver: «Vi bor i et borettslag, der vi i fellesskap er eiere»... Alle enheter har egen parkeringsplass om det er i garasje eller på gjesteparkeringen. Hvis vi bor i et borettslag, der vi i felleskap eier; hvorfor er da min leilighet den eneste uten? Håper og ønsker at også jeg kan få en oppstillingsplass til min bil som hører til leiligheten. Mvh Rikke

Forslag til vedtak: Oppstillingsplass på gjesteparkeringen til leilighet 108.

Styrets innstilling
Styret har hatt en dialog med beboer rundt saken. Alle opprinnelige leiligheter i borettslaget hadde fra starten av parkeringsplass, bortsett fra en rekkehusleilighet i BO 28E samt den opprinnelige vaktmesterleiligheten i 14a, leilighet 2008. Den første ble av styret den gang tildelt parkeringsplass på vår beboerparkeringsplass noen år etter 1984.

Ved bytte av vaktmester og salg av leiligheten i 14a ca. 1992 fikk denne leiligheten også ca. 2002 en parkeringsplass tildelt på beboerparkeringsplass.

Leilighet i 14a nr. 108 ble etablert i 2002 ved ombygging av styrerom av styret den gang. Leiligheten er solgt og benyttet uten parkeringsplass. Dette gjelder også ved salget til nåværende andelseier. Tidligere eier anmodet også om å få tildelt og overtatt en parkeringsplass uten at saken ble tatt videre.

Beslutningsprosessene rundt tildelingen av disse parkeringsplassene fremstår uklare for det sittende styre. Det kan virke som tidligere styrer har lagt til grunn et syn om at alle leilighetene skal ha mulighet for parkering av en bil.

Uavhengig av historikken mener styret at parkeringsplass har en klar verdi, som også reflekteres i salgsprisen på leiligheten. Ved salg av leilighet nr. 108 har det, så langt styret har funnet ut av det, vært klart at det ikke fulgte med en parkeringsplass.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å vurdere mulighetene og eventuelt inngå avtale om utleie eller salg av parkeringsplass på gjesteparkeringen til beboer i leilighet nr. 108. Prinsippene for utleie eller salg skal være på markedsmessige vilkår.

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** styrets innstilling.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **39**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **9**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Leilighet 108 får oppstillingsplass som tilhøres andelsboligen.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å vurdere mulighetene og eventuelt inngå avtale om utleie eller salg av parkeringsplass på gjesteparkeringen til beboer i leilighet nr. 108. Prinsippene for utleie eller salg skal være på markedsmessige vilkår.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **36**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag fra styret: Endring i husordensreglene punkt 12

I generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt revidert vedtekter og husordensregler for borettslaget. Det var en klar forutsetning at revideringen skulle være en opprydning, teknisk og språklig, og at det ikke skulle gjøres noen innholdsmessige endringer. I ettertid har vi oppdaget at noe tekst falt ut eller ble endret uten av dette var tilsiktet. Styret fremmer derfor to forslag for å reversere de utilsiktede endringene.

Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 12

Husordensreglene punkt 12 lyder slik:

«Det er bare tillatt å ha innekatt. Det betyr at katten ikke skal være ute. Det er et vilkår for å ha katt at de øvrige beboerne ikke blir påført ulempe med innekatten.

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:

· Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om anskaffelse av hund.

· Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse.

· Egenerklæringen om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside.

· Klager på hundehold skal sendes til styret. Styrets vedtak i saker om hundehold kan ikke påklages.

Styret oppnevner et dyreutvalg, bestående av et styremedlem samt to beboere utenom styret, hvorav en skal være hundeier.»

Styrets vurdering

Denne bestemmelsen ble språklig revidert og vedtatt av generalforsamlingen i 2022. Bestemmelsen fikk en kobling til egenerklæringsskjemaet for hundehold, og selve skjemaet ble tatt ut av husordensreglene. I ettertid har styret sett at det er et par vesentlige punkter i egenerklæringsskjemaet som bør følge direkte av

husordensreglene. Vi foreslår derfor å endre punkt 12. Vi mener det bør presiseres i bestemmelsen at hunder skal være i bånd på borettslagets område, at beboer skal gjøre sitt beste for å unngå at hunden ikke gjør fra seg på borettslagets området og at oppdrettsvirksomhet ikke er tillatt.

I fjerde kulepunkt mangler en setning om hva styret kan vedta – det forutsettes bare at styret kan fatte et vedtak. I tillegg bør klager som sendes til styret gjelde dyrehold generelt og ikke bare begrenses til hundehold. Vi foreslår også at begrensningen i muligheten til å påklage styrets vedtak tas ut. Den har ingen praktisk betydning og det er tvilsom om vi har rettslig adgang til å sette en slik begrensning. En andelseier må kunne henvende seg til styret så mange ganger han eller hun vil, og ev. fremme sak for generalforsamlingen.

Vi mener bestemmelsen om at styret oppnevner et dyreutvalg bør utgå. Vi ser ikke behovet, og om et slik utvalg skal opprettes, vil det reise flere spørsmål om hvilket mandat utvalget skal ha, siden det er styret som uansett skal treffe vedtak. Dersom det skulle bli nødvendig, er det mer hensiktsmessig at styret utpeker en dyreholdskontakt blant styremedlemmene – og det er ikke nødvendig å regulere i husordensreglene.

Styrets forslag til punkt 12 Dyrehold (ny tekst er kursivert)

Katt

«Det er bare tillatt å ha innekatt. Det betyr at katten ikke skal være ute. Det er et vilkår for å ha katt at de øvrige beboerne ikke blir påført ulempe med innekatten.

Hund

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:

· Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om anskaffelse av hund.

· Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse.

· *Egenerklæring* om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside.

· *Hunden skal være i bånd på borettslagets område*

· *Den som lufter hunden skal gjøre sitt beste for å unngå at hunden gjør fra seg på borettslagets område*

Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt.

Klager på *dyrehold* skal sendes til styret. *Styret skal sørge for god kontradiksjon mellom de berørte parter med sikte på å finne fram til en god løsning. Styret kan gjøre vedtak om nødvendige tiltak dersom det er nødvendig for å ivareta hensynet til andre beboere.»*

Styrets innstilling
Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **45**
Antall stemmer mot saken: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Endringen i husordensreglene vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag - følgende endring i husordensreglene punkt 12 Dyrehold, vedtas: Katt : «Det er bare tillatt å ha innekatt. Det betyr at katten ikke skal være ute. Det er et vilkår for å ha katt at de øvrige beboerne ikke blir påført ulempe med innekatten." Hund: "Hundehold er tillatt på disse vilkårene: -Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om hundehold. · Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse. · Egenerklæring om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside. · Hunden skal være i bånd på borettslagets område. · Den som lufter hunden skal gjøre sitt beste for å unngå at hunden gjør fra seg på borettslagets område. Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt. Klager på dyrehold skal sendes til styret. Styret skal sørge for god dialog mellom de berørte parter med sikte på å finne fram til en god løsning. Styret kan gjøre vedtak om nødvendige tiltak dersom det er nødvendig for å ivareta hensynet til andre beboere.»

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **26**
Antall stemmer for vedtak 2: **20**
Antall blanke stemmer: **16**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag fra styret: Endring i vedtektene punkt 5-1 (9)

I vedtektene punkt 5-1 (9) om andelseiernes vedlikeholdsplikt lyder de to første setningene slik:

«Andelseier har ansvaret for vedlikehold av boder, terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet. Vedlikeholdet skal gjøres i samsvar med den standarden installasjonen hadde på byggetidspunktet.»

Før revisjonen lød daværende punkt 9 slik:

"(9) Byggverk/installasjoner som f.eks boder og terrasser som andelseier har oppført er andelseiers ansvar i forhold til vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette."

Styrets vurdering

Revideringen førte utilsiktet til at presiseringen «f.eks boder og terrasser som andelseier har oppført» falt ut av bestemmelsen. Det har ikke vært meningen å utvide andelseiers vedlikeholdsplikt, slik bestemmelsen nå åpner for. Styret foreslår derfor at presiseringen om at andelseiers vedlikeholdsplikt gjelder byggverk andelseier selv har oppfør tas inn igjen i bestemmelsen.

Styret forslag til vedtak

Vedtektene punkt 9 skal lyde (endring vist med fet skrift):

"Andelseier har ansvaret for vedlikehold **av byggverk som andelseier har oppført som** f.eks boder, terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet. Vedlikeholdet skal gjøres i samsvar med den standarden installasjonen hadde på byggetidspunktet."

Styrets innstilling
Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** saken.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **45**
Antall stemmer mot saken: **2**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtektsendringen vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag - følgende vedtektsendring vedtas: "Andelseier har ansvaret for vedlikehold av byggverk som andelseier har oppført som f.eks terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet. Vedlikeholdet skal gjøres i samsvar med den standarden installasjonen hadde på byggetidspunktet."

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **31**
Antall stemmer for vedtak 2: **15**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har fulgt valgkomiteens innstilling mht. gjenvalg av styret inkludert valg på leder og nestleder.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Carlsen (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Carlsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Fredrik Ness Engh (51 stemmer)
Morten Ilebrekke (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Ness Engh
Morten Ilebrekke

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristian Dahl (44 stemmer)
Arild Fladseth (46 stemmer)
A. Rune Johansen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Dahl
Arild Fladseth
A. Rune Johansen

Nestleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ane Brurberg Haugland (19 stemmer)
Morten ilebrekke (21 stemmer)
Grethe Olin Longva Finstad (18 stemmer)
Fredrik Ness Engh (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ane Brurberg Haugland
Morten ilebrekke
Grethe Olin Longva Finstad
Fredrik Ness Engh

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styrets leder foreslås valgt til OBOS sin generalforsamling. Styrets nestleder foreslås som vara.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Carlsen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Carlsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Ness Engh (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Ness Engh

14. Valg av medlemmer til Grøntutvalget

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rutt Brautaset (47 stemmer)
Kristian Dahl (47 stemmer)
Kirsten Stenslid Løvberg (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ruth Brautasett
Kristian Dahl
Kirsten Stenslid Løvberg

15. Valg av medlemmer til Velferdsutvalget

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Kristin Ingvaldsen (47 stemmer)
Tina Leqvamb (47 stemmer)
Hanne Vigeland Moen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Kristin Ingvaldsen
Tina Leqvamb
Hanne Vigeland Moen

16. Valg av valgkomite

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Kristian Hoff (32 stemmer)
My Leirvaag (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Kristian Hoff
My Leirvaag

17. Representanter til garasjeutvalget

Representant (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils K. Brekke (49 stemmer)
Stein Ekholdt (49 stemmer)
Jarle Kolstad (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils K. Brekke
Stein Ekholdt
Jarle Kolstad

INFO OM REHABILITERING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 526
NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDSETERSKOGEN 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:

4. desember 2024 kl. 19:00, Nordstrand Arena.

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.

VIKTIG INFORMASJON OM HYBRID GENERALFORSAMLING!

På grunn av tekniske problemer med de digitale årsmøtene i Obos, innkalles det til en hybrid generalforsamling i Nordseterskogen Borettslag med beboermøte og påfølgende **manuell** avstemning.

Beboermøtet vil finne sted onsdag 4. desember kl. 19:00 i Nordstrand Arena.

Stemmesedler skal i denne omgang, leveres manuelt til styreleder etter møtet, eller i styrets postkasse. Det kan også leveres stemmesedler på Styrerommet på østenden av blokk 16 mot lekeplassen 5.12 fra 18.00 - 21.00. Stemmesedlene skal forsegles i en lukket konvolutt. (Vi har konvolutter til de som trenger det). Det er svært viktig at dere fører på korrekt navn på stemmesedlene.

Postkassen til styret, befinner seg på postkasse-stativ ved nedre søppel-skur ved parkeringsplassen.

Stemmesedlene finner du på de siste sidene i den trykte innkallingen, som vil bli levert noe senere enn den digitale innkallingen fra Vibbo.

Møteleder, ved rådgiver i Obos, vil kontrollere stemmesedlene og manuelt registrere disse anonymt, i protokollen til generalforsamlingen.

Alle stemmesedler må være innlevert til styret eller lagt i deres postkasse, innen fredag 6. desember kl. 12:00.

I påvente av en mulig løsning fra Obos vedrørende digitalt årsmøte, er det denne løsningen som vil være operativ fra onsdag 4. desember - fredag 6. desember. Ved løsning på problemet, vil andelseierne fortløpende informeres via Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Sak om rehabiliteringsprosjekt med estimert låneopptak, fellesgjeld og kapitalkostnader

5. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDSETERSKOGEN 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.

Anders Haugland utnevnes som ordstyrer på beboermøtet onsdag 4. desember.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver, OBOS) er valgt som rådgiver i den hybride generalforsamlingen.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollvitnene velges i møtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Sak om rehabiliteringsprosjekt med estimert låneopptak, fellesgjeld og kapitalkostnader

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennom de siste årene kontinuerlig vurdert byggenes tilstand og status, og iverksatt vedlikehold når det er nødvendig. I hovedsak er avvik med TG 3 og TG 2 (tilstandsgrad), utbedret når behovet er stort og kostnadene akseptable.

Det er som følge av slike avvik i tilstandsgrad, etablert ny drenering bak blokkene, ventilasjonsvifter i garasjen er skiftet, inngangsdørene i oppgangene og til garasjen er skiftet og garasjeporten er skiftet.

Flere av terrassene både på rekkehus og blokker er rehabilitert, men i ettertid dessverre uten varig bedring. Gavlvegger på tre av rekkehusene er skiftet pga. råte. Det er i tillegg observert råte på flere vegger.

Som en følge av bygningenes alder, vurderte styret i 2018 at det var nødvendig å starte en grundig gjennomgang av den tekniske tilstanden, og om nødvendig planlegge vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen. Målet for planlagte tiltak skulle være å opprettholde kvaliteten på byggene de neste 30-40 årene.

Vi har dessverre erfart at reparasjoner uten samtidig å gjøre grunnleggende utbedringer av dårlige løsninger ikke gir varig forbedring. Borettslagets byggetekniske rådgiver anbefaler derfor at vi gjør en grundig rehabilitering, slik at vi unngår nye reparasjoner med kort varighet og behov for gjentakende utbedringer. Med de utbedringene vi foreslår, er levetiden antatt å være 30-40 på bygningenes hovedelementer.

En liten begrepsavklaring om levetid:

- levetid: den tiden det tar før bygningsdelen ikke lengre tilfredsstiller dens minimumskrav
- teknisk levetid: den tiden det tar å slite ut en bygningsdel eller teknisk installasjon
- funksjonell levetid: på grunn av endrede krav til bygninger gjennom myndighetskrav eller krav fra beboere er ikke nødvendigvis denne tiden den samme som levetid eller teknisk levetid

Da forventet levetid ble vurdert, var det flere forhold som påvirket vurderingene og konklusjonen. Styret har hatt som målsetting å utnytte de eksisterende bygningsdelenes tekniske levetid lengst mulig. Samtidig er helhet, funksjonell levetid og total kvalitet et mål. Styrets konklusjon om når det er lønnsomt å gjøre omfattende tiltak bygger derfor på en balanse mellom maksimal levetid, teknisk levetid og funksjonell levetid.

Styret vurderer vedlikeholdet i borettslaget som godt, og vi har konkludert med at situasjonen er under kontroll. Vi må likevel konstatere at dagens status med oppnådd funksjonell og teknisk levealder på mange områder og hva vi må gjøre inn mot de neste 40 årene for borettslaget.

Styret har konkludert med at vi må iverksette noen større tiltak for å ivareta bygningenes verdi og brukbarhet i årene som kommer.

Dette er avgjørende for å begrense forfall og samtidig opprettholde de tekniske og økonomiske verdiene for hver enkelt beboer. Dette har betydning både for bokvalitet og for å unngå redusert salgsverdi på leilighetene.

Ansvar

Andelseiernes (eiere av hver enkelt leilighet) vedlikeholdsplikt er regulert i borettslagloven § 5-12.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Dette følger av Borettslagslovens § 5-17. Dette ansvar påhviler alle andelseiere i fellesskap, og ansvaret håndheves av det til enhver tid sittende styret, på vegne av oss alle.

Teknisk bistand fra fageksperter og rådgivere

Styret kontaktet noen aktører for bistand til å vurdere status på bygningsmassen. Vi innhentet tilbud fra flere, blant annet OBOS prosjekt, Selvaag prosjekt og Bygghuset AS. Valget falt på Bygghuset AS som ga oss det beste tilbudet og har en god forståelse for oppdraget.

Bygghuset AS, ved Steinar Kvistad, har bistått borettslaget i prosessen med å kartlegge vedlikeholdsbehovet. Bygghuset AS har utført grundige analyser av teknisk tilstand. I dialog med andre fageksperter har de kommet fram til en konklusjon og laget en beskrivelse for innhenting av tilbud. Tilbud fra tre entreprenører er mottatt, og evaluert av Bygghuset AS og styrets representanter i fellesskap.

Bygghuset AS er en uavhengig rådgiver og har gitt styret god faglig støtte. Beslutningene er godt kvalitetssikret. Vi er derfor trygge på at vurderingene er riktige og at kostnadene er innenfor akseptable grenser.

Styret og Bygghuset AS har vært opptatt av å synliggjør alle nødvendige og underliggende tiltak for å redusere risiko. Vi vet at det vil komme uforutsette kostnader, men har redusere risikoen ved å ha en grundig og detaljert gjennomgang med alle aktuelle entreprenører.

I tillegg til Bygghuset´s vurderinger, har andre fageksperter vurdert betongskader, teknisk tilstand på elektriske og VVS-rørtekniske installasjoner. Rapporter fra disse er vedlagt.

Det er utført tilbudsprosess og flere avklarende runder der konklusjonene fra tekniske rådgiver er drøftet med de aktuelle entreprenørene. Etter disse drøftelsene er omfanget endret noe, basert på en omforent vurdering. Styret har lagt disse konklusjonene til grunn for sin anbefaling til generalforsamlingen.

Elektriske anlegg - energikartlegging

Borettslaget har fått kr. 500 000 i ENOVA-støtte til energikartlegging. Norconsult AS er engasjert til energikartleggingen, og til tilstandsvurdering av eksisterende anlegg, vurdering av behov for økt energi til el-billadere og energitilførsel til leilighetene.

Norconsult har oversendt en grundig rapport med klare anbefalinger. Rapporten er vedlagt. Rapporten viser at vi med dagens generelle forbruk og antall ladestasjoner i bruk har tilstrekkelig kapasitet inn til bygget, men hovedfordelinger (hovedsikringsskap) i hvert bygg har oppnådd forventet levealder og har noen svakheter og risikoområder. I BO 16 er det fra byggeåret 1984 lagt inn en kabel for lite, og dette må vi rette opp nå.

Kostnader til oppgradering av el-installasjoner i budsjettet, er ved styrets anbefaling er basert på:

- nye hovedfordelinger oppgradert fra 425A til 630A hovedsikringer, der kostnaden ligger i oppgraderingen, ikke i økt inntakssikring.
- ny inntakskabel i BO 16B
- tilpassing av ladeanlegg for etablering av flere elbil-ladere

Forslag til generalforsamlingen

Styret anbefaler at generalforsamlingen slutter seg til "Hovedprosjekt med opsjon" som gir en god teknisk oppgradering, både teknisk og ved økt bokvalitet. I tillegg åpner det for endringer av byggenes utseende, farger, utforming etc. Et nedsatt beboerutvalg vil angi utforming og farger.

Styret har indikasjoner på aksept for vår søknad om støtte fra ENOVA, men vi må vente på endelig bekreftelse. Vi har søkt om kr 6 millioner. Avklaring på om vi får og hvor mye vi får forventes i løpet av året, oppdatering sendes ut så snart vi vet noe mer. Denne støtten er basert på en forventet energibesparelse, slik det er beskrevet i "Hovedprosjekt med opsjon". ENOVA-støtten vil ikke kunne oppnås uten opsjonen. Merkostnaden for opsjon er kr 14 millioner, med full ENOVA-støtte er tillegget kr 8,5 millioner. Dette tiltaket er så omfattende kvalitetsmessig at det ikke bare gir oss en vesentlig forbedring i bokvalitet og energiforbruk, men også grunnlag for å anse levetiden for utførte tiltak til nye 40 år. Dette tilsvarer den anbefalte nedbetalingstiden på lån. Merkostnaden i husleie er begrenset med denne modellen som følge av lengere nedbetalingstid.

Fem finansinstitusjoner er forespurt om finansiering. Vi har valgt Handelsbanken som långiver fordi denne banken tilbyr lavest rente og betingelser for øvrig

Se for øvrig vedlagte finansieringsplan.

Hovedprosjekt (minimumsløsningen)

Hovedprosjektet omfatter de nødvendige tiltakene for å hindre utvikling av skader på eksisterende bygningsmasse. For nærmere detaljer viser vi til rapporten fra Bygghuset AS.

- utbedring av betongskader i terrassene på blokkene. Ny membran, nytt rekkverk og nytt panel på vegg og bod
- utskifting av panel, vinduer og terrassedører i frontvegg på blokkene. Fjerne dør til fransk balkong på baksiden av blokkene
- utbedring og ny tekking av tak på blokker og rekkehus med boder. Ny takpapp. På rekkehus etablere mønelufting og forlenge taket utover gavlvegger
- utskifting av panel på rekkehus
- nye hovedfordelinger i blokkene
- utskifting av elektriske hovedfordelinger og ny inntakskabel til BO16

Hovedprosjekt med opsjon (styrets anbefalte forslag)

- alle punktene i hovedprosjektet
- demontere stålplater i gavl og bakvegger på blokkene, etterisolere og montere nye fasadeplater
- tilleggsisolere i tak på blokkene
- skifte ut isolasjon og tilleggsisolere i tak på rekkehusene, reparer fuktsperre, bygge opp tak med ny lufting i gavl og møne
- isolere endevegger i sokkeletasje på rekkehus, utbedre drenering ned til fundament

Styret vurderer det slik at finansiering og nedbetalingstid bør reflektere den forbedrede levetiden.

Dersom vi gjennomfører hovedprosjektet alene, nødvendiggjør det nye betydelige investeringer i løpet av en 20-30 årsperiode. Derfor anbefaler vi et lån med 30 års nedbetalingstid som muliggjør nye låneopptak om 20-30 år.

Gjennomfører vi hovedprosjektet med opsjoner burde det gjøre nye større investeringer unødvendig i en 30-40 års periode. Derfor anbefaler vi her nedbetaling over 40 år.

Det blir etablert en IN-ordning (individuell nedbetaling) slik at den enkelte beboer kan velge å betale inn sin andel og dermed unngå økt husleie og framtidige rentekostnader. Dette blir omhandlet i et eget punkt på generalforsamlingen.

Kostnader

Kostnadene beskrevet under inkluderer prosjektledelse og et påslag for uforutsette kostnader. Alle kostnader er inkludert mva.

Hovedprosjekt kr 52,5 millioner

Hovedprosjekt med opsjon kr. 67 millioner

Potensiell ENOVA-støtte til Hovedprosjekt med opsjon kr 6 millioner

Finansieringsanalysen fra OBOS

Obos Banken har vurdert styrets forslag til hovedprosjekt med opsjon samt også bare hovedprosjektet(vedlagt)

Finansiering er vurdert med og uten ENOVA-støtte foreløpig antatt til det søkte beløpet 6 MNOK.

OBOS anbefaler og har lagt til grunn en husleieøkning fordelt over 2 år. Utbetaling av lån vil skje etter utført arbeid, gjennom hele 2025, ENOVA støtte utbetales etterskuddsvis, dermed er gjennomsnittlig låneopptak i 2025 vesentlig lavere enn det endelige lånet, derfor tilpasses husleieøkning etter dette.

Med lånebeløp på kr 52 500 000 for hovedprosjektet alene, som finansieres over 30 år, med 12 mnd. avdragsfrihet, viser analysen behov for 29% økning ved første husleieøkning fra 1.feb. 2025 og videre i tillegg 13% økning fra 1. januar 2026.

Ved hovedprosjekt og opsjon samlet blir lånebeløpet kr 67 000 000 uten støtte fra ENOVA. I og med at ENOVA støtten utbetales etterskuddsvis, blir den i sin helet benyttet til å nedbetale lånet, dermed vil endelig lånebeløp ved full støtte bli kr 61 millioner.

Vi tror og forutsetter at vi får støtte, men i og med at den ikke er innvilget og vi ikke vet om vi får alt vi har søkt om, viser vi her kostnadene uten støtte. Anbefalt økning i felleskostnader pr. 1.feb. 2025 er 35 % og deretter 15% fra 1. jan. 2026 for hovedprosjektet med opsjon uten ENOVA-støtte.

ENOVA støtten, vil komme til reduksjon på de siste 15% med inntil 5%. Total husleieøkning for styrets anbefalte løsning blir dermed 45-50% avhengig av størrelsen på støtten fra ENOVA

OBOS anbefaler en generell økning på 3% i husleie/år de påfølgende år for alle alternativene, uavhengig av løsninger og lån.

Alle beregninger er ut fra et rentenivå på 5,5%. Da styrets forslag innebærer at vesentlig deler av de fleste bygningsdeler er fornyet og oppgradert med tilleggsisolering, mener styret det er riktig og forsvarlig å sette 40 års nedbetaling for dette alternativet.

Det er vurdert om 5-10 års avdragsfrihet er et godt alternativ, men dette lar seg ikke kombinere med en IN (Individuell nedbetaling) ordning.

Vi minner om at det i opsjonen ligger en forventet energibesparelse på 23-30%. Dette betyr besparelser i de månedlige energikostnadene på tilsvarende beløp, som ikke er regnet inn i husleieøkningen.

Eksempel: Dagens husleie + 45%

Kr 5400 + kr 2430 = kr 7830 Brutto, minus energi kr 300 = kr 7530 Netto

Reell økning er dermed 39,5% ikke 45%. Men, både utviklingen i renter og strømpriser vil påvirke dette.

Styrets innstilling

Orientering om avstemning

Styrets forslag og anbefaling er å gjennomføre både Hovedprosjekt og Opsjon. For å kunne gjennomføre en ryddig avstemning er det to steg i avstemningen.

For å gi styret tilslutning til sitt forslag, må man først stemme stemme FOR saken, og dernest stemme på alternativ A.

Hvis du vil stemme for Hovedprosjektet, men ikke ønsker å stemme for opsjonen, stemmer du FOR saken, og deretter avlegger en stemme på Alternativ B.

For begge løsninger, er finansiering ved låneopptak som angitt over en forutsetning for vedtaket.

A - Hvis du stemmer ja til styrets forslag, hovedprosjektet med opsjon, stemmer du alternativ A.

B- Hvis du stemmer for hovedprosjektet uten opsjon, stemmer du alternativ B.

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

- For Sak om rehabiliteringsprosjekt med estimert låneopptak, fellesgjeld og kapitalkostnader
- Mot Sak om rehabiliteringsprosjekt med estimert låneopptak, fellesgjeld og kapitalkostnader

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

1. Generalforsamlingen vedtar å gå videre med alternativ A: Hovedprosjekt med opsjon.
2. Generalforsamlingen vedtar å gå videre med alternativ B: Hovedprosjekt uten opsjon.

Vedlegg

1. 0526 Likviditetsanalyse.pdf

Sak 5

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning), i forbindelse med låneopptak knyttet til rehabiliteringsprosjektet.

Lånet vil således bli en del av fellesgjelden, og hver andel vil erfare en økning på mellom kr. 350 000 og kr. 600 000. Med en IN-ordning for lånet, vil det påløpe kapitalkostnader for hver andel. Normalt er lånet avdragsfritt i noen år før nedbetalingen påbegynnes, hvilket innebærer at andelseierne kun betaler rentekostnader. Hver andel vil betale omtrentlig kr. 1000-3000 i måneden i renter for dette lånet. Imidlertid kan hver andelseier velge å nedbetale hele eller deler av gjelden under IN-ordningen, som kan redusere hele eller deler av kapitalkostnadene, de betaler i måneden.

Siden fellesgjelden er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld, kan disse kapitalkostnadene avskrives på skattemeldingen . Rentekostnadene andelene betaler i løpet av året, fremkommer av likningsoppgaven.

Alternativet til IN-ordningen, er å innhente nødvendige inntekter for å dekke finanskostnadene det nye lånet vil medføre. Lånet vil fremdeles fordeles på den enkelte andels fellesgjeld, uten mulighet for å nedbetale på det. Dette innebærer en økning på mellom **50 % til 60 % i felleskostnadene**, som medvirker til en økning på rundt kr 2000-3000 ekstra i månedlige felleskostnader, for den enkelte andel.

Uavhengig av de vurderte alternativene, vil vi se på en økning på rundt kr. 2000-300 i månedlige felleskostnader. Forskjellen ligger i at med IN-ordningen har andelseierne muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden, og dermed justere kapitalkostnadene. Dersom borettslaget påtar seg ansvaret for fellesgjelden, vil det være nødvendig å innhente tilstrekkelige inntekter for å dekke finanskostnadene, og dette vil ikke gi andelseierne muligheten til å nedbetale og påvirke sin andel av fellesgjelden, og dermed kapitalkostnadene.

Fellesobligasjonen/Borettsinnskuddene skal vike prioritet til fordel for bankens pant i forbindelse med dette IN-lånet.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Nordseterskogen Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Nordseterskogen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for dette lånet.

Likviditetsanalyse Nordseterskogen Borettslag

v/Styreleder Kjell Carlsen
Oslo, revidert 22.11.2024

BESKYTTET

Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt rehabilitering i Nordseterskogen Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra styreleder Kjell Carlsen.

Alternativ 1 - Hovedprosjekt:

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 52.424.674,- iht. opplysninger fra Styreleder Kjell Carlsen. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2025 og avsluttet pr. 31.12.2025. Kostnadene er fordelt jevnt under året.

Nytt lån forutsettes delutbetalt pr. 01.01.2025 og pr. 01.07.2025.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 30 år og 12 mnd. avdragsfrihet.

Alternativ 2 – Hovedprosjekt + opsjon med 40 års løpetid (ENOVA-støtte):

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 66.928.820,- iht. opplysninger fra Styreleder Kjell Carlsen. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2025 og avsluttet pr. 31.12.2025. Kostnadene er fordelt jevnt under året.

Nytt lån forutsettes delutbetalt pr. 01.01.2025 og pr. 01.07.2025.

Forutsetter ENOVA-støtte på kr 6.000.000,- i januar 2026 og at beløpet går til nedbetaling av nytt lån.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 40 år og 12 mnd. avdragsfrihet.

Alternativ 3 – Hovedprosjekt + opsjon med 40 års løpetid (ikke ENOVA-støtte):

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 66.928.820,- iht. opplysninger fra Styreleder Kjell Carlsen. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.01.2025 og avsluttet pr. 31.12.2025. Kostnadene er fordelt jevnt under året.

Nytt lån forutsettes delutbetalt pr. 01.01.2025 og pr. 01.07.2025.

Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 40 år og 12 mnd. avdragsfrihet.

BESKYTTET

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

Oppsummering Nordseterskogen Borettslag			
	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Løpetid nytt lån	30 år	40 år	40 år
Prosjektkostnad rehabilitering	kr 52 424 674	kr 66 928 820	kr 66 928 820
Finanskostnader	kr 2 158 750	kr 2 750 000	kr 2 750 000
Total prosjektkostnad rehabilitering	kr 54 583 424	kr 69 678 820	kr 69 678 820
Nytt lån rehabilitering	kr 52 500 000	kr 67 000 000	kr 67 000 000
ENOVA-støtte (nedbetales direkte på lånet)		kr 6 000 000	
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.25	29 %	35 %	35 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.26	13 %	10 %	15 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.27	3 %	3 %	3 %
Anbefalt økning i felleskostnader pr. 01.01.29	3 %	3 %	3 %
Totalt anbefalt økning av felleskostnader i perioden	55 %	58 %	65 %

Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer renteføIsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,50 % etter avtale med styreleder. En økning i rentenivået på 1% må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 10% for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.11.2024.
- Budsjettert rente på nytt og løpende lån er 5,50 % etter avtale med styreleder.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- Andre inntekter er leietillegg påbygg, vedlikehold flis terr., strøm el-bil, trappevask og eiendomsskatt.
- Driftsutbetalinger er lagt inn iht. budsjett for 2025. Fra andre halvår 2025 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Det er lagt inn vanlig drift og vedlikehold på kr 455.000,- per år. Fra andre halvår 2025 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Innestående på konto pr. 31.10.2024 er lagt inn med kr 904.783,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken.
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 263.414,- iht. økonomisk rapport pr. 31.10.2024.

BESKYTTET

- I alternativ 2 forutsettes det at ENOVA-støtte på kr 6.000.000,- brukes til nedbetaling av nytt lån i januar 2026.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger.
Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Daniel Edvardsen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 86 58 00 / 22 03 10 11

Vedlegg: Likviditetsanalyse Alt. 1, Alt. 2 og Alt. 3.

BESKYTTET

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.12.24
Selskapsnummer: 526 **Selskapsnavn:** NORDSETERSKOGEN 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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950201835
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. desember kl. 19:00 til 9. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Anders Haugland utnevnes som ordstyrer på beboermøtet onsdag 4. desember.

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver, OBOS) er valgt som rådgiver i den hybride generalforsamlingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Guld og Therese Fagerhaug er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Sak om rehabiliteringsprosjekt med estimert låneopptak, fellesgjeld og kapitalkostnader

Styret har gjennom de siste årene kontinuerlig vurdert byggenes tilstand og status, og iverksatt vedlikehold når det er nødvendig. I hovedsak er avvik med TG 3 og TG 2 (tilstandsgrad), utbedret når behovet er stort og kostnadene akseptable.

Det er som følge av slike avvik i tilstandsgrad, etablert ny drenering bak blokkene, ventilasjonsvifter i garasjen er skiftet, inngangsdørene i oppgangene og til garasjen er skiftet og garasjeporten er skiftet.

Flere av terrassene både på rekkehus og blokker er rehabilitert, men i ettertid dessverre uten varig bedring. Gavlvegger på tre av rekkehusene er skiftet pga. råte. Det er i tillegg observert råte på flere vegger.

Som en følge av bygningenes alder, vurderte styret i 2018 at det var nødvendig å starte en grundig gjennomgang av den tekniske tilstanden, og om nødvendig planlegge vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen. Målet for planlagte tiltak skulle være å opprettholde kvaliteten på byggene de neste 30-40 årene.

Vi har dessverre erfart at reparasjoner uten samtidig å gjøre grunnleggende utbedringer av dårlige løsninger ikke gir varig forbedring. Borettslagets byggetekniske rådgiver anbefaler derfor at vi gjør en grundig rehabilitering, slik at vi unngår nye reparasjoner med kort varighet og behov for gjentakende utbedringer. Med de utbedringene vi foreslår, er levetiden antatt å være 30-40 på bygningenes hovedelementer.

En liten begrepsavklaring om levetid:

- levetid: den tiden det tar før bygningsdelen ikke lengre tilfredsstiller dens minimumskrav
- teknisk levetid: den tiden det tar å slite ut en bygningsdel eller teknisk installasjon
- funksjonell levetid: på grunn av endrede krav til bygninger gjennom myndighetskrav eller krav fra beboere er ikke nødvendigvis denne tiden den samme som levetid eller teknisk levetid

Da forventet levetid ble vurdert, var det flere forhold som påvirket vurderingene og konklusjonen. Styret har hatt som målsetting å utnytte de eksisterende bygningsdelenes tekniske levetid lengst mulig. Samtidig er helhet, funksjonell levetid og total kvalitet et mål. Styrets konklusjon om når det er lønnsomt å gjøre omfattende tiltak bygger derfor på en balanse mellom maksimal levetid, teknisk levetid og funksjonell levetid.

Styret vurderer vedlikeholdet i borettslaget som godt, og vi har konkludert med at situasjonen er under kontroll. Vi må likevel konstatere at dagens status med oppnådd funksjonell og teknisk levealder på mange områder og hva vi må gjøre inn mot de neste 40 årene for borettslaget.

Styret har konkludert med at vi må iverksette noen større tiltak for å ivareta bygningenes verdi og brukbarhet i årene som kommer.

Dette er avgjørende for å begrense forfall og samtidig opprettholde de tekniske og økonomiske verdiene for hver enkelt beboer. Dette har betydning både for bokvalitet og for å unngå redusert salgsverdi på leilighetene.

Ansvar

Andelseiernes (eiere av hver enkelt leilighet) vedlikeholdsplikt er regulert i borettslagloven § 5-12.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Dette følger av Borettslagslovens § 5-17. Dette ansvar påhviler alle andelseiere i fellesskap, og ansvaret håndheves av det til enhver tid sittende styret, på vegne av oss alle.

Teknisk bistand fra fageksperter og rådgivere

Styret kontaktet noen aktører for bistand til å vurdere status på bygningsmassen. Vi innhentet tilbud fra flere, blant annet OBOS prosjekt, Selvaag prosjekt og Bygghuset AS. Valget falt på Bygghuset AS som ga oss det beste tilbudet og har en god forståelse for oppdraget.

Bygghuset AS, ved Steinar Kvistad, har bistått borettslaget i prosessen med å kartlegge vedlikeholdsbehovet. Bygghuset AS har utført grundige analyser av teknisk tilstand. I dialog med andre fageksperter har de kommet fram til en konklusjon og laget en beskrivelse for innhenting av tilbud. Tilbud fra tre entreprenører er mottatt, og evaluert av Bygghuset AS og styrets representanter i fellesskap.

Bygghuset AS er en uavhengig rådgiver og har gitt styret god faglig støtte. Beslutningene er godt kvalitetssikret. Vi er derfor trygge på at vurderingene er riktige og at kostnadene er innenfor akseptable grenser.

Styret og Bygghuset AS har vært opptatt av å synliggjør alle nødvendige og underliggende tiltak for å redusere risiko. Vi vet at det vil komme uforutsette kostnader, men har redusere risikoen ved å ha en grundig og detaljert gjennomgang med alle aktuelle entreprenører.

I tillegg til Bygghuset´s vurderinger, har andre fageksperter vurdert betongskader, teknisk tilstand på elektriske og VVS-rørtekniske installasjoner. Rapporter fra disse er vedlagt.

Det er utført tilbudsprosess og flere avklarende runder der konklusjonene fra tekniske rådgiver er drøftet med de aktuelle entreprenørene. Etter disse drøftelsene er omfanget endret noe, basert på en omforent vurdering. Styret har lagt disse konklusjonene til grunn for sin anbefaling til generalforsamlingen.

Elektriske anlegg - energikartlegging

Borettslaget har fått kr. 500 000 i ENOVA-støtte til energikartlegging. Norconsult AS er engasjert til energikartleggingen, og til tilstandsvurdering av eksisterende anlegg, vurdering av behov for økt energi til el-billadere og energitilførsel til leilighetene.

Norconsult har oversendt en grundig rapport med klare anbefalinger. Rapporten er vedlagt. Rapporten viser at vi med dagens generelle forbruk og antall ladestasjoner i bruk har tilstrekkelig kapasitet inn til bygget, men hovedfordelinger (hovedsikringsskap) i hvert bygg har oppnådd forventet levealder og har noen svakheter og risikoområder. I BO 16 er det fra byggeåret 1984 lagt inn en kabel for lite, og dette må vi rette opp nå.

Kostnader til oppgradering av el-installasjoner i budsjettet, er ved styrets anbefaling er basert på:

- nye hovedfordelinger oppgradert fra 425A til 630A hovedsikringer, der kostnaden ligger i oppgraderingen, ikke i økt inntakssikring.
- ny inntakskabel i BO 16B
- tilpassing av ladeanlegg for etablering av flere elbil-ladere

Forslag til generalforsamlingen

Styret anbefaler at generalforsamlingen slutter seg til "Hovedprosjekt med opsjon" som gir en god teknisk oppgradering, både teknisk og ved økt bokvalitet. I tillegg åpner det for endringer av byggenes utseende, farger, utforming etc. Et nedsatt beboerutvalg vil angi utforming og farger.

Styret har indikasjoner på aksept for vår søknad om støtte fra ENOVA, men vi må vente på endelig bekreftelse. Vi har søkt om kr 6 millioner. Avklaring på om vi får og hvor mye vi får forventes i løpet av året, oppdatering sendes ut så snart vi vet noe mer. Denne støtten er basert på en forventet energibesparelse, slik det er beskrevet i "Hovedprosjekt med opsjon". ENOVA-støtten vil ikke kunne oppnås uten opsjonen. Merkostnaden for opsjon er kr 14 millioner, med full ENOVA-støtte er tillegget kr 8,5 millioner. Dette tiltaket er så omfattende kvalitetsmessig at det ikke bare gir oss en vesentlig forbedring i bokvalitet og energiforbruk, men også grunnlag for å anse

levetiden for utførte tiltak til nye 40 år. Dette tilsvarer den anbefalte nedbetalingstiden på lån. Merkostnaden i husleie er begrenset med denne modellen som følge av lengere nedbetalingstid.

Fem finansinstitusjoner er forespurt om finansiering. Vi har valgt Handelsbanken som långiver fordi denne banken tilbyr lavest rente og betingelser for øvrig

Se for øvrig vedlagte finansieringsplan.

Hovedprosjekt (minimumsløsningen)

Hovedprosjektet omfatter de nødvendige tiltakene for å hindre utvikling av skader på eksisterende bygningsmasse. For nærmere detaljer viser vi til rapporten fra Bygghuset AS.

- utbedring av betongskader i terrassene på blokkene. Ny membran, nytt rekkverk og nytt panel på vegg og bod
- utskifting av panel, vinduer og terrassedører i frontvegg på blokkene. Fjerne dør til fransk balkong på baksiden av blokkene
- utbedring og ny tekking av tak på blokker og rekkehus med boder. Ny takpapp. På rekkehus etablere mønelufting og forlenge taket utover gavlvegger
- utskifting av panel på rekkehus
- nye hovedfordelinger i blokkene
- utskifting av elektriske hovedfordelinger og ny inntakskabel til BO16

Hovedprosjekt med opsjon (styrets anbefalte forslag)

- alle punktene i hovedprosjektet
- demontere stålplater i gavl og bakvegger på blokkene, etterisolere og montere nye fasadeplater
- tilleggsisolere i tak på blokkene
- skifte ut isolasjon og tilleggsisolere i tak på rekkehusene, reparer fuktsperre, bygge opp tak med ny lufting i gavl og møne
- isolere endevegger i sokkeletasje på rekkehus, utbedre drenering ned til fundament

Styret vurderer det slik at finansiering og nedbetalingstid bør reflektere den forbedrede levetiden.

Dersom vi gjennomfører hovedprosjektet alene, nødvendiggjør det nye betydelige investeringer i løpet av en 20-30 årsperiode. Derfor anbefaler vi et lån med 30 års nedbetalingstid som muliggjør nye låneopptak om 20-30 år.

Gjennomfører vi hovedprosjektet med opsjoner burde det gjøre nye større investeringer unødvendig i en 30-40 års periode. Derfor anbefaler vi her nedbetaling over 40 år.

Det blir etablert en IN-ordning (individuell nedbetaling) slik at den enkelte beboer kan velge å betale inn sin andel og dermed unngå økt husleie og framtidige rentekostnader. Dette blir omhandlet i et eget punkt på generalforsamlingen.

Kostnader

Kostnadene beskrevet under inkluderer prosjektledelse og et påslag for uforutsette kostnader. Alle kostnader er inkludert mva.

Hovedprosjekt kr 52,5 millioner

Hovedprosjekt med opsjon kr. 67 millioner

Potensiell ENOVA-støtte til Hovedprosjekt med opsjon kr 6 millioner

Finansieringsanalysen fra OBOS

Obos Banken har vurdert styrets forslag til hovedprosjekt med opsjon samt også bare hovedprosjektet(vedlagt)

Finansiering er vurdert med og uten ENOVA-støtte foreløpig antatt til det søkte beløpet 6 MNOK.

OBOS anbefaler og har lagt til grunn en husleieøkning fordelt over 2 år. Utbetaling av lån vil skje etter utført arbeid, gjennom hele 2025, ENOVA støtte utbetales etterskuddsvis, dermed er gjennomsnittlig låneopptak i 2025 vesentlig lavere enn det endelige lånet, derfor tilpasses husleieøkning etter dette.

Med lånebeløp på kr 52 500 000 for hovedprosjektet alene, som finansieres over 30 år, med 12 mnd. avdragsfrihet, viser analysen behov for 29% økning ved første husleieøkning fra 1.feb. 2025 og videre i tillegg 13% økning fra 1. januar 2026.

Ved hovedprosjekt og opsjon samlet blir lånebeløpet kr 67 000 000 uten støtte fra ENOVA. I og med at ENOVA støtten utbetales etterskuddsvis, blir den i sin helet benyttet til å nedbetale lånet, dermed vil endelig lånebeløp ved full støtte bli kr 61 millioner.

Vi tror og forutsetter at vi får støtte, men i og med at den ikke er innvilget og vi ikke vet om vi får alt vi har søkt om, viser vi her kostnadene uten støtte. Anbefalt økning i felleskostnader pr. 1.feb. 2025 er 35 % og deretter 15% fra 1. jan. 2026 for hovedprosjektet med opsjon uten ENOVA-støtte.

ENOVA støtten, vil komme til reduksjon på de siste 15% med inntil 5%. Total husleieøkning for styrets anbefalte løsning blir dermed 45-50% avhengig av størrelsen på støtten fra ENOVA

OBOS anbefaler en generell økning på 3% i husleie/år de påfølgende år for alle alternativene, uavhengig av løsninger og lån.

Alle beregninger er ut fra et rentenivå på 5,5%. Da styrets forslag innebærer at vesentlig deler av de fleste bygningsdeler er fornyet og oppgradert med tilleggsisolering, mener styret det er riktig og forsvarlig å sette 40 års nedbetaling for dette alternativet.

Det er vurdert om 5-10 års avdragsfrihet er et godt alternativ, men dette lar seg ikke kombinere med en IN (Individuell nedbetaling) ordning.

Vi minner om at det i opsjonen ligger en forventet energibesparelse på 23-30%. Dette betyr besparelser i de månedlige energikostnadene på tilsvarende beløp, som ikke er regnet inn i husleieøkningen.

Eksempel: Dagens husleie + 45%

Kr 5400 + kr 2430 = kr 7830 Brutto, minus energi kr 300 = kr 7530 Netto

Reell økning er dermed 39,5% ikke 45%. Men, både utviklingen i renter og strømpriser vil påvirke dette.

Styrets innstilling

Orientering om avstemning

Styrets forslag og anbefaling er å gjennomføre både Hovedprosjekt og Opsjon. For å kunne gjennomføre en ryddig avstemning er det to steg i avstemningen.

For å gi styret tilslutning til sitt forslag, må man først stemme stemme FOR saken, og dernest stemme på alternativ A.

Hvis du vil stemme for Hovedprosjektet, men ikke ønsker å stemme for opsjonen, stemmer du FOR saken, og deretter avlegger en stemme på Alternativ B.

For begge løsninger, er finansiering ved låneopptak som angitt over en forutsetning for vedtaket.

A - Hvis du stemmer ja til styrets forslag, hovedprosjektet med opsjon, stemmer du alternativ A.

B- Hvis du stemmer for hovedprosjektet uten opsjon, stemmer du alternativ B.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **63**
Antall stemmer mot saken: **14**
Antall blanke stemmer: **4**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen vedtar å gå videre med alternativ A: Hovedprosjekt med opsjon.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen vedtar å gå videre med alternativ B: Hovedprosjekt uten opsjon.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **54**
Antall stemmer for vedtak 2: **16**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning), i forbindelse med låneopptak knyttet til rehabiliteringsprosjektet.

Lånet vil således bli en del av fellesgjelden, og hver andel vil erfare en økning på mellom kr. 350 000 og kr. 600 000. Med en IN-ordning for lånet, vil det påløpe kapitalkostnader for hver andel. Normalt er lånet avdragsfritt i noen år før nedbetalingen påbegynnes, hvilket innebærer at andelseierne kun betaler rentekostnader. Hver andel vil betale omtrentlig kr. 1000-3000 i måneden i renter for dette lånet. Imidlertid kan hver andelseier velge å nedbetale hele eller deler av gjelden under IN-ordningen, som kan redusere hele eller deler av kapitalkostnadene, de betaler i måneden.

Siden fellesgjelden er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld, kan disse kapitalkostnadene avskrives på skattemeldingen . Rentekostnadene andelene betaler i løpet av året, fremkommer av likningsoppgaven.

Alternativet til IN-ordningen, er å innhente nødvendige inntekter for å dekke finanskostnadene det nye lånet vil medføre. Lånet vil fremdeles fordeles på den enkelte andels fellesgjeld, uten mulighet for å nedbetale på det. Dette innebærer en økning på mellom **50 % til 60 % i felleskostnadene**, som medvirker til en økning på rundt kr 2000-3000 ekstra i månedlige felleskostnader, for den enkelte andel.

Uavhengig av de vurderte alternativene, vil vi se på en økning på rundt kr. 2000-300 i månedlige felleskostnader. Forskjellen ligger i at med IN-ordningen har andelseierne muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden, og dermed justere kapitalkostnadene. Dersom borettslaget påtar seg ansvaret for fellesgjelden, vil det være nødvendig å innhente tilstrekkelige inntekter for å dekke finanskostnadene, og dette vil ikke gi andelseierne muligheten til å nedbetale og påvirke sin andel av fellesgjelden, og dermed kapitalkostnadene.

Fellesobligasjonen/Borettsinnskuddene skal vike prioritet til fordel for bankens pant i forbindelse med dette IN-lånet.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Nordseterskogen Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Nordseterskogen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for dette lånet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 526
NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDSETERSKOGEN 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 15. oktober kl. 20:00 og lukker 18. oktober kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/526

Det holdes også et frivillig møte 15. oktober kl. 20:00 , Nordstrand Arena.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

HYBRID GENERALFORSAMLING MED BEBOERMØTE TIRSDAG 15. OKTOBER FRA KL. 18:00

Styret i Nordseterskogen Borettslag, **inviterer til beboermøte på Nordstrand Arena, tirsdag 15. oktober kl. 18:00**, for å orientere rundt rehabiliteringsprosjektet, samt for diskutere sakene til den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamlingen, avholdes som en hybrid generalforsamling, hvorav styret inviterer til et beboermøte, i kombinasjon med en digital avstemning av sakene, på Vibbo. Andelseiere som ikke har anledning til å avlegge digitale stemmer, kan levere analoge stemmesedler til møteleder, ved beboermøtets slutt.

Vi anbefaler alle andelseiere å delta på beboermøte, hvorpå **andelseiere avventer med å avlegge digitale stemmer, til etter beboermøtet** er gjennomført. SMS-er med lenke til den digitale avstemningen, vil sendes alle andelseiere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Det innebærer at tirsdag 15. oktober, inviterer styret til et beboermøte som deles i 2 deler, med følgende agendaer:

Del 1: Beboermøte med informasjon om rehabiliteringsprosjektet i Nordseterskogen Borettslag.
Varighet: *kl. 18:00-19:45* **Ordstyrer***: Anders Haugland*

· Kort innledning fra styret og utvalget

· Bygghuset redegjør for begrunnelsen for tiltakene og tilbudene vi nå har fått inn

· Norconsult redegjør for mulige muligheter for ENOVA-støtte samt konsekvenser mht energi-direktiv og energi-merking.

· Lund & Ødegaard redegjør for betong-skader og nødvendige arbeider her

· Spørsmål og kommentarer

---

15 MINUTTERS PAUSE

Del 2: Diskutere sakene på agendaen til den ekstraordinære generalforsamlingen
Varighet: *kl. 20:00-20:30* **Ordstyrer***: Anders Haugland*

Sak 1: Valg av møteleder

Sak 2: Valg av protokollvitner

Sak 3: Godkjenning av møteinnkallingen

Sak 4: Sak om vedtektsendring

Vel møtt!

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordseterskogen Borettslag

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Beboerforslag om vedtektsendring

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDSETERSKOGEN 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.

Anders Haugland utnevnes som ordstyrer på beboermøtet tirsdag 15. oktober.

Forslag til vedtak
Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som møteleder i den hybride generalforsamlingen.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Protokollvitnene velges av generalforsamlingen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Beboerforslag om vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Iht. borettslagloven § 7-5 ber vi styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamlingen best stemme over følgende forslag til ny vedtekt for borettslaget:

"Tiltak som krever lånefinansiering må behandles i generalforsamling med krav om 2/3 flertall for gjennomføring."

Vedtekten vil sikre styrets medlemmer mot personlig økonomisk ansvar og gi andelseierne bedre kontroll med styrets virksomhet og styrets forankring i borettslaget.

Generalforsamlingen kan avvikles digitalt og gir styret enkel, sikker og hurtig forankring av styrets disposisjoner hos andelseierne.
Den ekstraordinære generalforsamlingen bes berammet snarest. Det vises for øvrig til borettslaglovens § 7-6 nr. 2.

I udatert skriv, med referanse til infomøtet 23. april 2024, presenterer styret 3 alternative prosjekter. Sitat:
"Hovedprosjekt/prioritet 1: helt nødvendig vedlikehold som styret er ansvarlig for. Dette kommer det ikke til å være noen avstemning på,...."
"Helt nødvendig vedlikehold" er upresist og avhengig av den som utøver skjønnet.
Styrets utgangspunkt var en prosjektkostnad på ca. 75 millioner kroner, med referanse til et beboermøte som angivelig ønsket full oppgradering av borettslaget til dagens standard. Det er holdt 2 beboermøter til, uten at det er skrevet eller foreligger tilgjengelige tilgjengelige referater fra noen av dem. Oppsummeringen av 23. april, udatert, ikke paginert, anses ikke for å tilfredsstille krav til referat.
Styrets håndtering av renoveringsprosjektet har skapt uro i borettslaget.

Uroen gjelder mangelfull informasjon fra styret til andelseierne, manglende interesse for innspill sendt styret og ingen tilrettelagt informasjonsutveksling *mellom* andelseierne.

Følgende andelseiere er samlet om krav om ekstraordinær generalforsamling og ny vedtekt:

My Leirvaag 28 f

Per og Liv Kari Mjelva 12 a

Bjørg Johnsen 12 a

Kari Hillås 12a

Åse Merethe Remøy 12 a

Unni Tuddnes 12 a

Marie og Christian Frederic 12 a

Anne Marie Billkvam Olsen 24 a

Eva Kildal 24 c

Ina Fisher 22 f

Karianne Thordén Kobro og Marius Holst 26 a

Tove Falkum og Vebjørn Bringsjord 26 c

Ann Kristin Ingvaldsen 28 d

Kari Mette Kalsegg og Jarle Kolstad 14 b

Unni Guld 18 e

Daniel Hallonkvist 28 K

Cecilie Bay Høgh 28 G

Styrets innstilling
Et enstemmig styre fraråder sterkt å stemme for forslaget om vedtektsendring.

Vedlagt en juridisk vurdering fra OBOS-advokatene v/Siri Enge.
Styret er valgt av generalforsamlingen til å forvalte borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er lagt til andre organer, jf. borettslagloven §8-8. Denne bestemmelsen innebærer blant annet at dersom noe er å anse som vanlig drift og forvaltning, er det under styrets beslutningsnivå uavhengig av viktighet og kostnadsnivå.

I generalforsamlingens valg av styre ligger det en tillit til at styret gjør de vurderingene og tar de beslutningene som til enhver til er nødvendige og i borettslagets interesse. Den foreslåtte vedtektsendringen avviker fra lovens normalordning og vil innskrenke styrets muligheter og ansvar for å forvalte borettslaget til beste for fellesskapet.

Løpende vedlikehold er styrets viktigste oppgave. Det vil være svært uheldig å ha en regel som gjør at en mindre gruppe i generalforsamlingen kan forhindre styret i å utbedre akutte situasjoner som kan oppstå, som f.eks. lekkasjer i tak, kritiske betongskader, vann i kjellere og sokkelleiligheter. Slike tiltak kan lett stemmes ned av de som det ikke konkret berører, samtidig som det vil ha store konsekvenser for dem som blir berørt. Den foreslåtte vedtektsendringen vil dermed skape en uholdbar situasjon for beboerne i borettslaget. Styret understreker at andelseierne i borettslaget har et felles ansvar for bygningsmassen.

Styrets ansvar for forvaltning og vedlikehold av borettslaget bortfaller ikke med den foreslåtte bestemmelsen. Forslaget innebærer derfor en økt risiko for styremedlemmene å komme i styreansvar, enten ved å gjennomføre tiltak til tross for at generalforsamlingen har sagt nei eller ved at bygningsmassen forfaller som følge av at styret har fulgt generalforsamlingens vedtak i form av nedstemte forslag. Dette vil ha store konsekvenser både for det sittende styret og framtidige styrer.

Vi oppfatter forslaget som en klar mistillit mot det sittende styre. Dette forsterkes ved at en av forslagsstillerne er medlem av valgkomiteen, og også var medlem av den valgkomiteen som foreslo sammensetningen av det

sittende styret. Styret minner om at dersom andelseierne ikke har tillit til hvordan styret ivaretar sitt ansvar, har andelseierne gjennom alminnelig flertall mulighet til å velge nye representanter til styret.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret trekke seg med umiddelbar virkning.

Styret anbefaler andelseierne å stemme IMOT denne saken.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas.

Vedlegg

1. Vurdering av styrets mandat og flertallskrav.pdf

NOTAT

Til:	Nordseterskogen Borettslag ved styreleder	Ansvarlig advokat:	Siri Enge
Kopi:	Rådgiver eiendomsforvaltning, Majken Bjerknes Hjalmarsen	E-post:	engsir@obos.no
Dato:	30.08.2024	Vår referanse:	16996

VURDERING AV STYRETS MANDAT OG FLERTALLSKRAV

1. INNLEDNING

Det vises til innsendt sak til Advokatene i OBOS den 22. august med ønske om en redegjørelse av styrets mandat og hvilke flertallskrav som gjelder i sak om rehabilitering av fasader.

Borettslaget har planer om gjennomføring av omfattende rehabilitering. De foreslåtte rehabiliteringstiltakene er basert på en tilstandsrapport utarbeidet av ekstern konsulent. Styret ønsker en vurdering av styrets mandat i en slik sak, samt hvilket flertallskrav som gjelder hvis saken skal behandles på generalforsamling.

Nedenstående vurdering baserer seg på opplysningene gitt i oversendelsen hit. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold vil kunne ha betydning for vurderingene som er gjort og rådene som gis.

Notatet er til styreinternt bruk.

2. DET RETTSLIGE UTGANGSPUNKTET FOR VURDERING AV FLERTALLSKRAV

2.1 Utgangspunkt

Styret er valgt av generalforsamlingen til å forvalte borettslaget i tråd med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jf. borettslagsloven § 8-8.

Bestemmelsen gir uttrykk for styrets alminnelige handlingsfullmakt, og styret har etter dette det alminnelige ansvaret for å forestå borettslagets forvaltning. Dette innebærer at styret har anledning til å treffe beslutninger om alt som omfattes av det man vil kalle «vanlig drit og forvaltning» av laget, herunder vedlikehold. Dersom noe er å anse som vanlig drift og forvaltning, er det under styrets beslutningsmyndighet uavhengig av viktighet eller kostnadsnivå. Styret har altså ingen alminnelig plikt til å forelegge saker for generalforsamlingen for godkjenning, men det kan i mange tilfeller være å anbefale for å få bredest mulig støtte for kostbare eller kontroversielle tiltak. Generalforsamlingen fatter i disse tilfeller vedtak med alminnelig flertall, jf. borettslagsloven § 7-11 første ledd.

Unntak fra styrets alminnelige handlingsfullmakt fremkommer av borettslagsloven § 8-9. Bestemmelsen oppstiller begrensninger i styrets kompetanse, og enkelte – særlig betydningsfulle – avgjørelser skal forelegges generalforsamlingen med krav om to tredjedels flertall for å fatte vedtak.

Borettslagets vedtekter har sammenfallende ordlyd som borettslagslovens bestemmelser.

2.2 Vurdering av tiltaket

Borettslaget er fra 1984 og består av 110 andeler, fordelt på blokkleiligheter og rekkehus. Styret har fått konsulentbistand for å avklare bygningenes beskaffenhet, og basert på opplysningene vi har blitt forelagt konkluderer rapporten med at det bør gjøres tiltak på front av blokker. Tak og isolasjon på blokker og rekkehus er dårlig og bør fornyes og utbedres med bedre isolasjon og utlufting. Kledningen på rekkehus bør males, eventuelt skiftes og etterisoleres da kledningen er slitt og har dårlig lufting med råteutfordringer.

Det er ikke tvil om at de aktuelle utskiftningene og utbedringene tilhører borettslagets vedlikeholdsansvar etter vedtektene punkt 5-2, jf. borettslagsloven § 5-17.

Selv om borettslaget er godt og systematisk vedlikeholdt gjennom årene, legges det til grunn at tilsvarende arbeider ikke tidligere er blitt utført siden byggeår, og at det er bakgrunnen for at det anses nødvendig nå. Slik vi forstår anses noe av arbeidene for strengt nødvendig å utføre, mens andre deler av prosjektet anses hensiktsmessig å utføre samtidig.

Det følger av borettslagsloven § 5-17 at borettslaget skal først og fremst sørge for et *«forsvarlig»* vedlikehold av bygninger og eiendommen ellers. Kravet til forsvarlig vedlikehold avhenger av hvor gammelt bygget er, og hvilken standard bruksenhetene og eiendommen for øvrig hadde da det ble oppført i forhold til det som var vanlig da. Utgangspunktet må alltid tas i den opprinnelige standard, men ved vurderingen av behovet for vedlikehold må borettslaget likevel ta hensyn til utviklingen siden bygningen ble oppført.

Vedlikeholdsplikten er presisert i Borettslovkommentaren til Kåre Lilleholt (2006):

> *«Kvaliteten på vedlikeholdet skal være forsvarlig. Det innebærer i første rekke at vedlikeholdet må være så godt at andelseierne og boligene deres ikke utsettes for skader og at bygningene og fellesarealene opprettholder sin verdi. I praksis er det vanskelig å angi nærmere hvor langt plikten går med hensyn til kvaliteten på vedlikeholdet.»*

Dag Stadheim skriver i sin bok, Håndbok for styremedlemmer:

> *«Vedlikehold omfatter alt arbeid og alle kostnader som er nødvendige for å opprettholde gjenstanders og installasjoners verdimessige og funksjonelle kvalitet. Formålet med vedlikehold er så sørge for at alt skal kunne benyttes på tiltenkt måte innenfor objektivt forventet brukstid.»*

Det sentrale etter dette er at styret må besørge at eiendommen opprettholder sin funksjonsdyktige og sikkerhetsmessige forsvarlige stand slik at verdien opprettholdes. Vedlikeholdsmangler og skader som omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar skal utbedres så raskt som mangelen og skaden tilsier det. Ellers skal vedlikeholdet utføres når det etter en vanlig oppfatning anses for nødvendig, det vil si ved sedvanemessig eller normale intervaller.

Det må anses som sikker rett at forvaltnings- og vedlikeholdsbegrepet ikke bare omfatter tiltak for å opprettholde bygningsmassen slik den er, men at det også omfatter slik oppgradering og standardheving som må anses som en naturlig følge av tiden og forholdene for øvrig, jf. bl.a. RG-2007-706. Den nevnte dommen handlet om en rørrehabilitering i et borettslag, hvor det i forbindelse med rehabiliteringen ble besluttet å også oppgradere baderommene med varmekabler, fliser etc. i stedet for å bare tilbakeføre til den stand de var før rehabiliteringen, med panelovner, vinylbelegg etc. Lagmannsretten konkluderte med at en slik beslutning om oppgradering lå innenfor hva et alminnelig flertall kan beslutte.

Såfremt det foreligger et saklig behov for en endring er det ikke slik at styret er forpliktet til å velge en minimumsløsning for å få behovet rekket. Rettspraksis indikerer at ganske omfattende endringer godtas dersom de er en naturlig konsekvens av vedlikeholdstiltaket og av tiden og utviklingen for øvrig. Selv i tilfeller hvor en endring går ut på introduksjon av noe man ikke har hatt tidligere, f.eks. etablering av ladeløsning for el-bil eller infrastruktur for bredbåndstilknytning, vil innføring av tiltaket ikke være noe som det i utgangspunktet kreves kvalifisert flertall å innføre så fremt vedkommende tiltak må anses som et helt vanlig tiltak å ha i et boligselskap.

Dersom det først foreligger et saklig behov for endring – noe det virker ut til å gjøre her – har styret en betydelig grad av skjønnsfrihet når det gjelder å fastsette hva som skal gjøres for å dekke dette behovet, herunder velge hvilke løsninger, materialer, metoder og standarder som skal legges til grunn for arbeidet. Styret har videre stor skjønnsfrihet når det kommer til å bestemme når vedkommende endring/vedlikeholdsarbeid skal gjennomføres.

Det vil kunne være ulike oppfatninger av hva som anses nødvendig, hvordan vedlikeholdet skal utføres og når vedlikeholdet skal utføres. Det som uansett fremstår klart er at utskiftning og utbedringer av fasader og tak, samt etterisolering er tiltak som hører innunder borettslagets alminnelige drift og vedlikehold.

2.3 Vurdering av flertallskrav

Etter vår oppfatning kan de aktuelle tiltakene, som nevnt ovenfor, betegnes som innenfor borettslagets alminnelige drift og vedlikehold. På denne bakgrunnen vil beslutningskompetansen ligge innunder styrets mandat.

Selv om et tiltak ligger under styrets mandat å beslutte, er det ingenting i veien for at tiltaket behandles på generalforsamlingen, borettslagets øverste organ. Generalforsamlingen har myndighet til å avgjøre alle typer saker under forutsetning at av det ikke strider mot lov. Utgangspunktet er derfor at vedtak i generalforsamlingen krever flertall av de avgitte

stemmer, om ikke annet følger av loven, jf. borettslagsloven § 7-11.

Det kan stilles spørsmål ved om tiltakene rammes av noen av reguleringene i borettslagsloven § 8-9 og av den grunn krever to tredjedels flertall. Dette ut ifra et kostnadsperspektiv, om tiltakene krever låneopptak og noen kan mene at tiltakene ikke er nødvendige. Det har ikke blitt forelagt oss et kostnadsestimat for hva tiltakene vil koste, verken hver for seg eller til sammen. Men det anses heller ikke av betydning for hvilket flertallskrav som gjelder, da tiltakene etter sin art anses som ordinære vedlikeholdstiltak. I § 8-9 vil det være særlig nummer 1 og nummer 6 som kan gjøre seg gjeldende [undertegnedes uthevinger]:

> *8-9.Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga*
> *Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om*
> *1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget **går ut over vanleg forvaltning** og vedlikehald,*
> *2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,*
> *3. sal eller kjøp av fast eigedom,*
> *4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,*
> *5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,*
> *6. tiltak elles som **går ut over vanleg forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene*

Begge bestemmelsene, både nummer 1 og nummer 6, forutsetter at tiltaket *«går ut over vanlig forvaltning».*

Som konkludert med overfor, er vår oppfatning at tiltakene er ordinære vedlikeholdstiltak og således innenfor borettslagets vanlige forvaltning. Bestemmelsene får derfor etter sin ordlyd ikke betydning i herværende sak.

Det er videre uten betydning om tiltakene krever låneopptak. Styret har i sin beslutningskompetanse mandat til å foreta låneopptak til rehabiliteringstiltak, så fremt låneopptaket ikke skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, ref. § 8-9 nr. 4, men dette er ikke vanlig og drøftes derfor ikke i det videre.

Det kan tenkes at hvis tiltakene er av luksuriøs karakter, kan det vurderes om tiltaket rammes av § 8-9, men det er ingenting i opplysningene i oversendelsen til oss som tyder på at dette aktualiseres. Å velge f.eks. 3- lags vinduer fremfor 2- lags vinduer anses ikke å være et slikt luksuriøst valg. Det vil videre kunne være hensiktsmessig å foreta etterisolering samtidig med at kledning skiftes ut uten at tiltaket fremstår luksuriøst. Likeledes med andre tiltak som kan være formålstjenlig å gjøre samtidig.

Beslutningen om de aktuelle tiltakene er forankret i en fagkyndig rapport utarbeidet av ekstern konsulent, og virker alt i alt basert på saklige og fornuftige kriterier som etter sin art fremstår som vurderinger av drifts- og/eller forvaltningsmessig karakter, snarere enn som beslutninger om endringer av selve borettslaget. På denne bakgrunn er det vår oppfatning at rehabiliteringstiltakene er en beslutning som angår alminnelig drift og vedlikehold av eiendommen og som det derfor ikke kreves mer enn alminnelig flertall for å beslutte.

3. OPPSUMMERING OG ANBEFALING

De aktuelle tiltakene som vi har fått presentert vil ivareta bygningsmassen og vil øke isoleringsevnen til bruksenhetene, samt skape et bedre inneklima for beboerne. Dette er tiltak som etter vår oppfatning anses som helt ordinære vedlikeholdstiltak, som ligger innenfor borettslagets alminnelige drift og forvaltning. Styret er beslutningsmyndige, men dersom generalforsamlingen behandler saken, vil alminnelig flertall være det aktuelle flertallskravet.

For kostbare tiltak har vi forståelse for at styret velger å behandle saken på generalforsamlingen for å oppnå bredest mulig støtte. På generelt grunnlag gjør vi oppmerksom på at det også innebærer en viss risiko at nødvendige vedlikeholdstiltak behandles på generalforsamlingen med den fare for at tiltak kan bli nedstemt. Styret har på sin side ansvaret for at bygningsmassen holdes forsvarlig ved like. Selv om tiltak som anses nødvendige blir nedstemt, reduseres ikke styrets ansvar for bygningsmassen. På denne bakgrunnen kan det vurderes om øvrige tiltak som planlegges, men som ikke strengt talt defineres som nødvendige, men ønskelige å få utført samtidig, isteden kan fremlegges for generalforsamlingen enn at hele saken, inkludert det som anses nødvendig, fremlegges til votering.

* * *

Vi håper dette er til hjelp i deres videre håndtering av saken. Skulle det være noen uklarheter eller spørsmål, er det bare å ta kontakt med undertegnede på e-post siri.enge@obos.no.

Vennlig hilsen

Siri Enge /s/
Advokat, MNA

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.10.24
Selskapsnummer: 526 **Selskapsnavn:** NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som møteleder i den hybride generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitnene velges av generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Beboerforslag om vedtektsendring

Vedtektsendringen vedtas.

☐ For

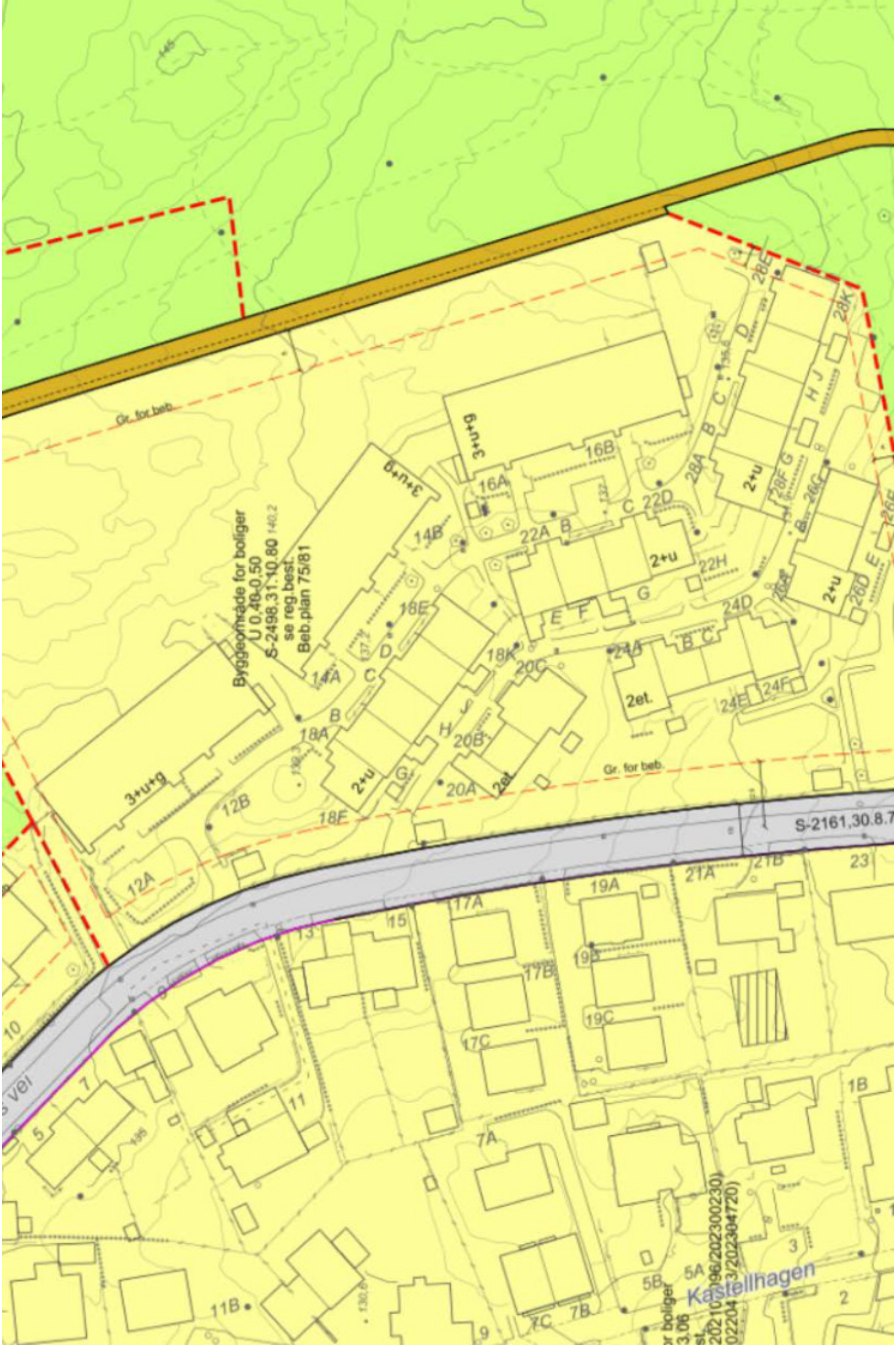
☐ Mot

**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.

REG.KART


Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
U 0,40-0,50
S-2498,31,10,80
se reg.best.
Beb.plan 75/81
3+u+g
16A
16B
14B
22A
22D
2+u
22H
18E
18K
20C
24A
24D
2et.
24E
24F
14A
18A
20B
20A
12B
12A
18F
S-2161,30.8.7
21A
21B
23
19A
19B
19C
17A
17B
17C
15
13
7A
1B
11
11B
7C
7B
5A
5B
3
2
Kastellhagen

Oslo

7581

Forslag til bebyggelsesplan for boligområde 5 på Nordseter, del av gnr.157 bnr.1.

7581 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198102943

Vedtaksdato: 19.03.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2498

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2498

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 157, bnr. 1 m.fl., Nordseter, byggeområdet for boliger, tomt for offentlig bygning (sykehjem, Trygdeboliger).

Vedtaksdato: 31.10.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001612
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 7581, V030381, 10484, V150282N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 157, BNR. 1 M. FL., NORDSETER, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING (SYKEHJEM, TRYGDEBOLIGER), OSLO KOMMUNE

§ 1. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Tomt for offentlig bygning (barnehage, sykehus, sykehjem, trygdeboliger, betjeningsboliger, beboersenter)
- Spesialområde - (kommunalteknisk virksomhet)
- Friområde
- Trafikkområde (gang-/sykkelvei)

§ 2.
a. Boligområde kan utbygges med en utnyttelsesgrad på 0,4 - 0,5.
Langs boligfeltets østside kan det bygges en rekke med terrasserte blokker i maks. 3 etasjer pluss underetasje. Forøvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer pluss underetasje. Maks. gesimshøyde skal være C + 148.

§ 3. Tomt for offentlig bygning (sykehjem, trygdeboliger, betjeningsboliger) kan bebygges med følgende:
a.
- sykehjem for 100 personer
- 72 trygdeleiligheter
- 36 betjeningsboliger

b. På arealet vest for gangvei 9220 kan oppføres en blokk i 4 etasjer. Øst for gangveien kan oppføres blokkbebyggelse i 2 etasjer + underetasje og rekkehusbebyggelse i 2 og 3 etasjer.

§ 4. Tomt for offentlig bygning (sykehus) kan bebygges med maks. 5.000 m2 brutto gulvareal i maks. 3 etasjer.

§ 5. Tomt for offentlig bygning (barnehage) kan bebygges med maks. 2 etasjer.

§ 6. Det skal anordnes parkering etter følgende norm:
1. Leiligheter på 3 rom og større skal ha 1,2 plasser pr. leilighet, hvorav 0,9 plasser for egenparkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
2. Leiligheter på 2 rom og mindre skal ha 0,9 plasser pr. leilighet, hvorav 0,6 plasser for egenparkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 for reserve.
3. Rekkehus skal ha 1,5 plasser pr. bolig, hvorav 1,1 plasser for egenparkering, 0,2 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
4. Sykehjemmet og sykehuset skal ha 0,2 plasser pr. seng for besøkende. Det skal avsettes plass for nødvendig beredskapsparkering.
5. Trygdeboligene skal ha 0,2 plasser pr. enhet (inkl. besøksplasser).

§ 7. Før søknad om byggetillatelse innsendes for boligområdet må det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan skal også fremlegges for tomt for offentlige bygninger.

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for de ubebygde deler av byggeområdene (jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo). Planen skal vise opparbeidelse av arealer for lek, rekreasjon, gangveier og parkeringsareal.

§ 9. På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 10. Eiendommene gnr. 157, bnr. 414, 406, 498, 202, 445, 408, 204 og 182 kan benytte gangvei 9220 som avkjørsel fram til Seterhøgdveien.

§ 11. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

FERDIGATTEST

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
157/1 m.fl. Rekke A 21- Område 5-Nordseter	82/566	5-6-7-8-

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 3 meter, og være tilpasset såvel eksisterende som regulert vei. (Tvilstilfelle forelegges Oslo veivesen).

Sikten ved avkjørselen bør minimum være slik at det fra et punkt 1,0 m over avkjørselen i en avstand av 2,5 m fra kjørebanekant kan sees et punkt 1,0 m over kjørebanen 30 m borte. Det må tas hensyn til bestående og framtidig høyde. (Tvilstilfelle forelegges veisjefen).

Til orientering vedlegges kopi av Oslo Helseråds brev av desember 1979 til byggemelder/byggherre vedrørende støy på arbeidsplassen.

Forslag til utvendige farger må innsendes . Svingt intern trapp skal ha bredde i samsvar med byggeforskriftenes kap. 46:131. Matbodene må isoleres og ventileres slik at de egner seg for formålet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [x] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Utomhusplan være innsendt og godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17 B

I. Sundve.
fung. sjefarkitekt. O. Hanche-Olsen

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	157/1 m.fl. Rekke A 21-Område 5-Nordseter 82/566	Journalnr.
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert 23.2.82
Byggherre	OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1.	
Anmelder	Arkitektene Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Normannsgata 44, Oslo 6.	

OHO/RJ

Oslo, den 18. juni 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 5-6-7-8- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 16.6.82 på kartet og til byplankontorett og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 16.4. og 12.5.82.
Kfr. vedlagte gjenparter.
De stilte betingelser må følges.

Innvendige vegger og himlinger i B 9 og A 20 må kles innvendig med tennvernende kledning min A 10 eller en av gavlveggene mot A 20 eller B 9 utføres som brannvegg.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Adkomsten må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 26:31.
Terrasser/balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap.44:2.
Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrengoppfylling utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon må være godkjent av bygningskontrollen (eventuelt tilleggs-melding) på forhånd.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69). Planen skal vise opparbeidelse av arealer for lek, rekreasjon, gangvei, søppelboder, vegetasjon m.m.. Adkomstveiens stigningsforhold må i størst mulig grad tilpasses rullestolbrukere.

Fortsettes

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 21.Aug.1985

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

SO/uf

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art Gnr. 157, Bnr. 702, Nyqvistveien 10.a.b.c.

Avsluttende synsforretning 82/566

Bygningens art Nybygg

16.August 1985

Byggherre Rekkehus

Byggemelder OBOS, Hammersborg Torg, 0179 OSLO 1

Ansvarshavende Arkt. Christiansen og Bastiansen, Normannsgt. 44, 0655 OSLO 6.

Overing. Bjørn Rustad, C/o Fagbygg A/S, Ole Devikensvei 14, 0666 OSLO 6.

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

.....
Overingeniør

S. Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.

TEGNINGER

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

702 3

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	157/1 m.fl. Rekke A 21 Område 5 Nordseter	Journalnr.	82/566
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	23.2.82
Byggherre	OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Anmelder	Ark.ne Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Normannsgata 44, Oslo 6		

~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
~~5~~		20		35		50		65		80		95						
~~6~~		21		36		51		66		81		96						
~~7~~		22		37		52		67		82		97						
~~8~~		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Jnr. 82/566

Sendes oppmålingsetaten 18/6-82

Send avvist til.

12/4-83 R.H. 12-4-83 Gj

Kart sendt oppmålingsetaten 13.4.83 av SER. HP

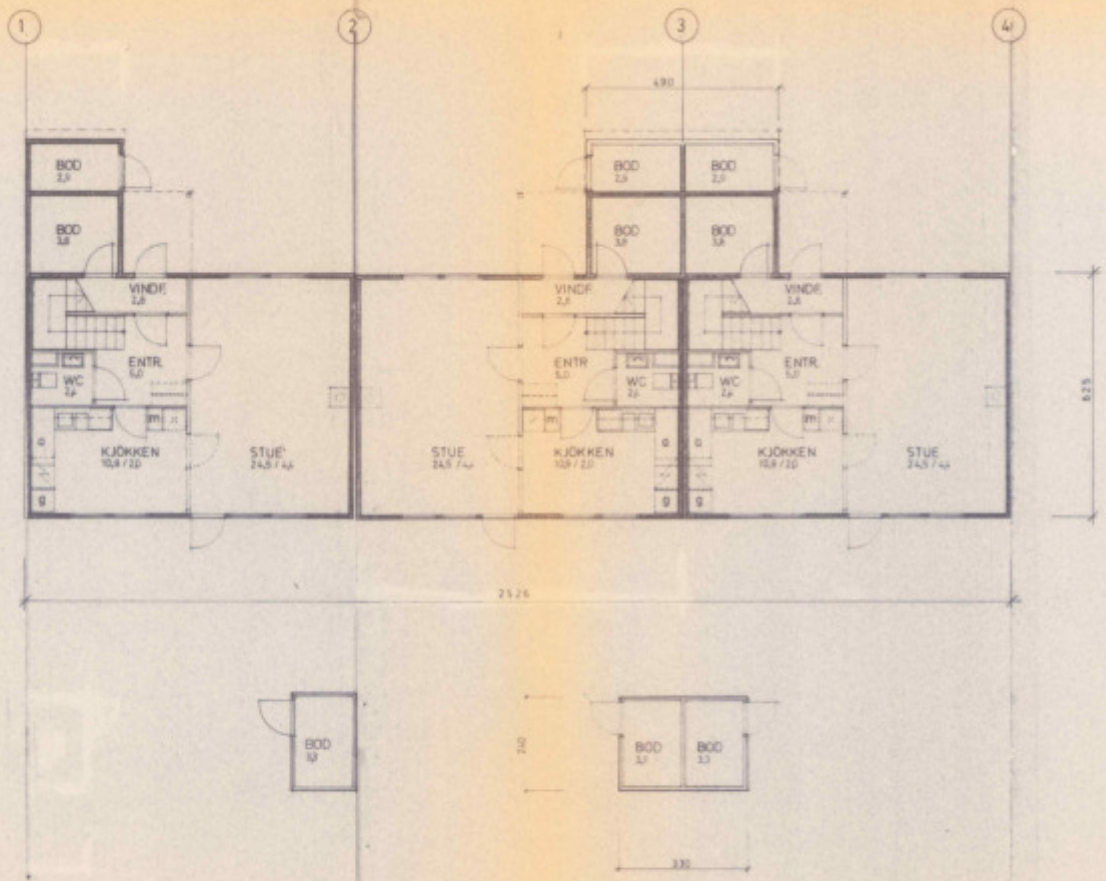
Meldt SER Type 1 29-4-83 Ch. H

SEND BYGGETILLATELSE

13/6-83 R.H. 14/6-83 T.B.

Tegn. s. Multiconsult 20/5-83 B. S

Meldt SER type 3 13/6-84 TB



OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
10 JUNI 1982

5

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
A	7.6.82	FE	PLANEN ER SPEILVENDT

NYQUISTVEIEN BORETTSLAG OMRÅDE 5

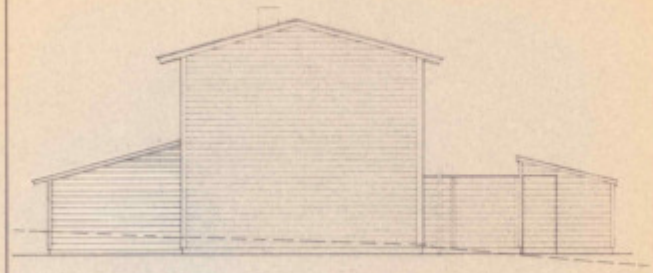
REKKEHUS A 21
PLAN 1. ETG.

MÅL 1:100

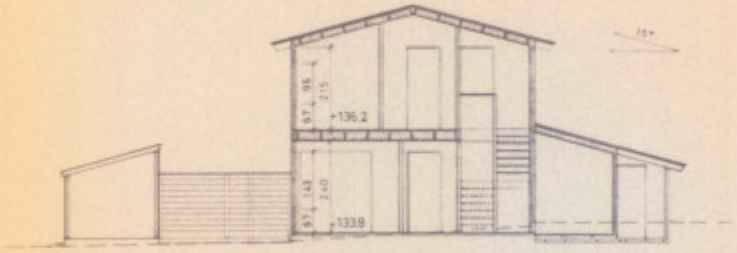
ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Normannsgt. 44, Oslo 6 68 91 83 - 68 91 84
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Skjolden 1, 1310 Blommenholm 54 22 58

TEGNET	DATO	KONTR.	TEGNING NR	INDEKS
FE	15.2.82		A 21-01	A

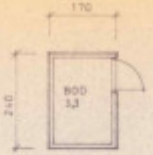
OBOS ANL. 526



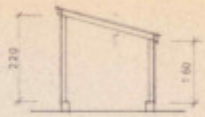
FASADE MOT NORD-VEST



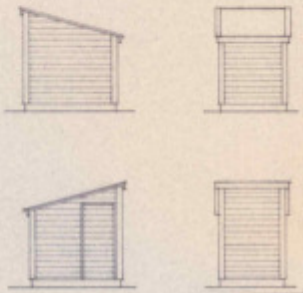
SNITT



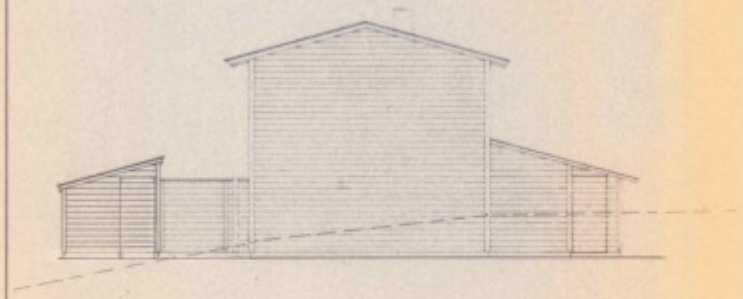
PLAN



SNITT



FASADER



FASADE MOT SYD-ØST

OBOS BYGGHOSKONTOR
MOTTATT
10 JUNI 1982

7

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
A	7.6.82	TB	FASADER SPEILVENDT

NYQUISTVEIEN BORETTSLAG OMRÅDE 5

REKKEHUS A 21
FASADER MOT NORD-VEST OG SYD-VEST, SNITT, + UTEBOD

MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Normannsgt. 44, Oslo 6 68 91 83 - 68 91 84
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Skjolden 1, 1310 Blommenholm 54 22 58

TEGNET	DATO	KONTR.	TEGNING NR	INDEKS
FE	15.2.82		A 21-03	A

OBOS ANL. 526

TEGNINGER AV UTBYGGING



FASADE MOT NORDØST

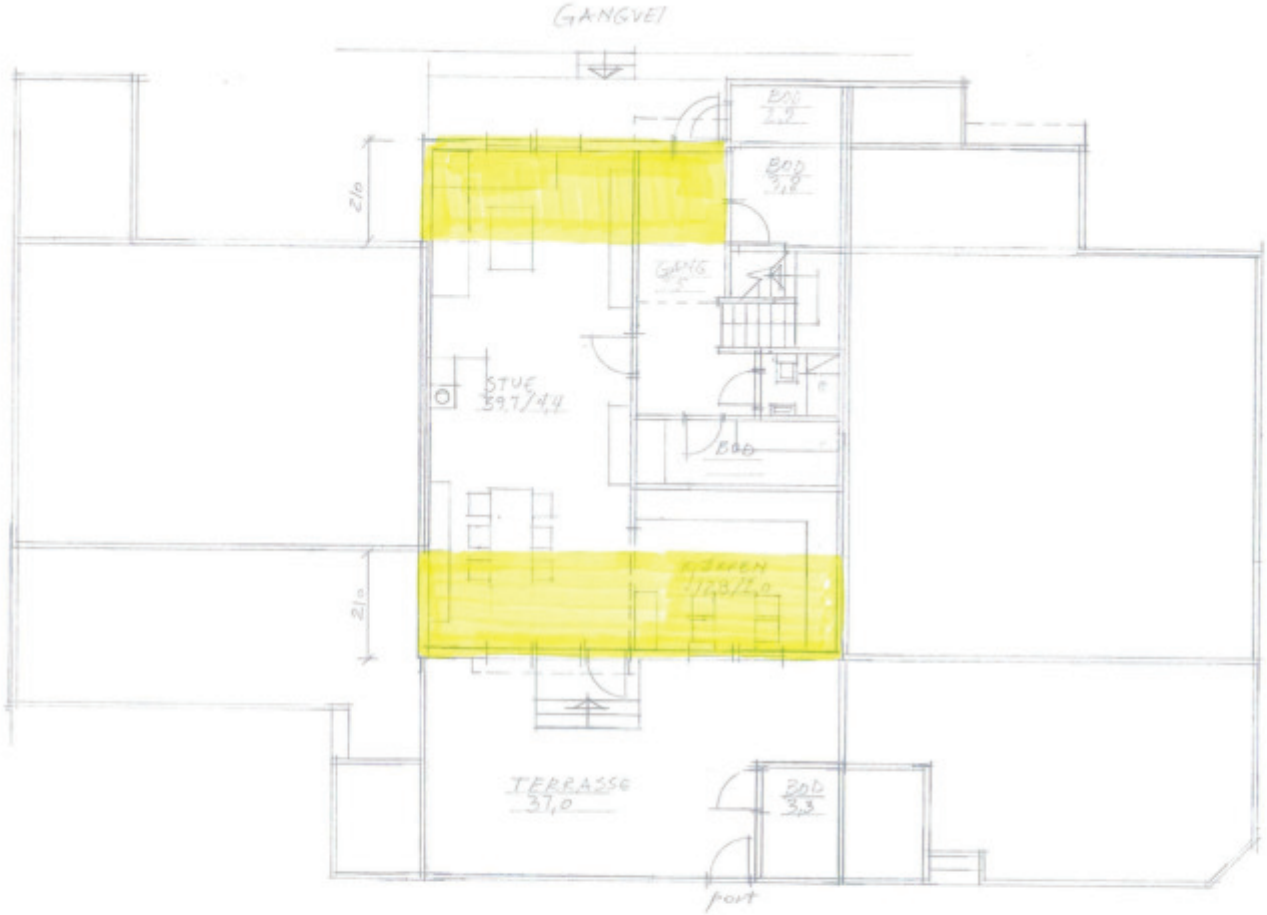


FASADE MOT SØRVEST



FASADE 2. ETG MOT NORDVEST

Birger Olivers vei 20B, 1176 Oslo		Revisjon	Dato
Tilbygg til rekkehus			
Byggherrer: Siri og Martin Torgersen			
Ansvarlig prosjekterende: Siv.ark. MNAL Inger M. Evensen,			
Birger Olivers vei 29B, 1176 Oslo. Tlf. 414 55 690			
Fasader			
Tegning nr. 04	Målestokk: 1:100	A	21.05.2015

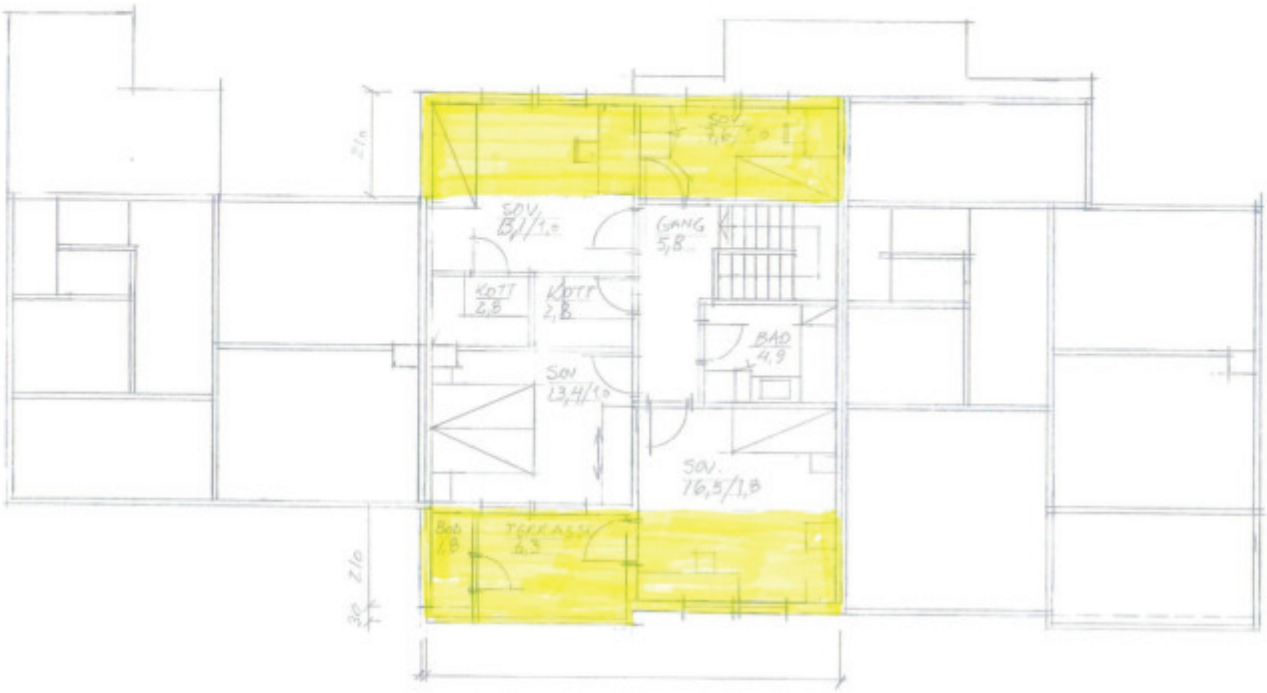


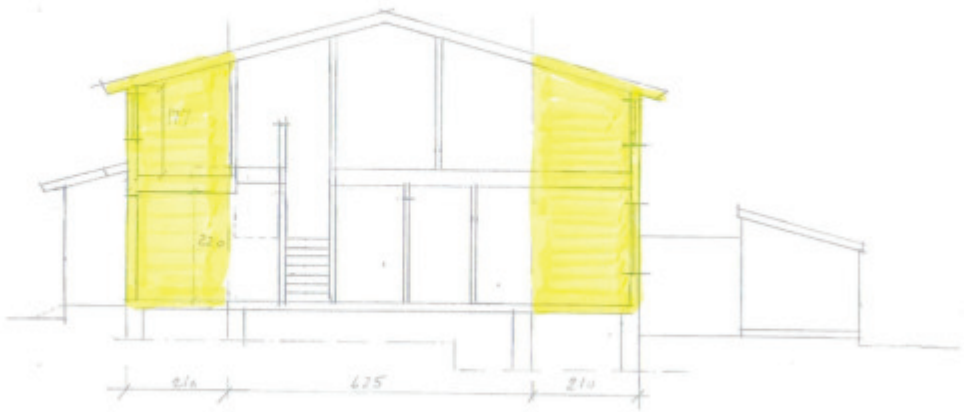
FELLESAREAL

PLAN 1. ETG

TILBYGG

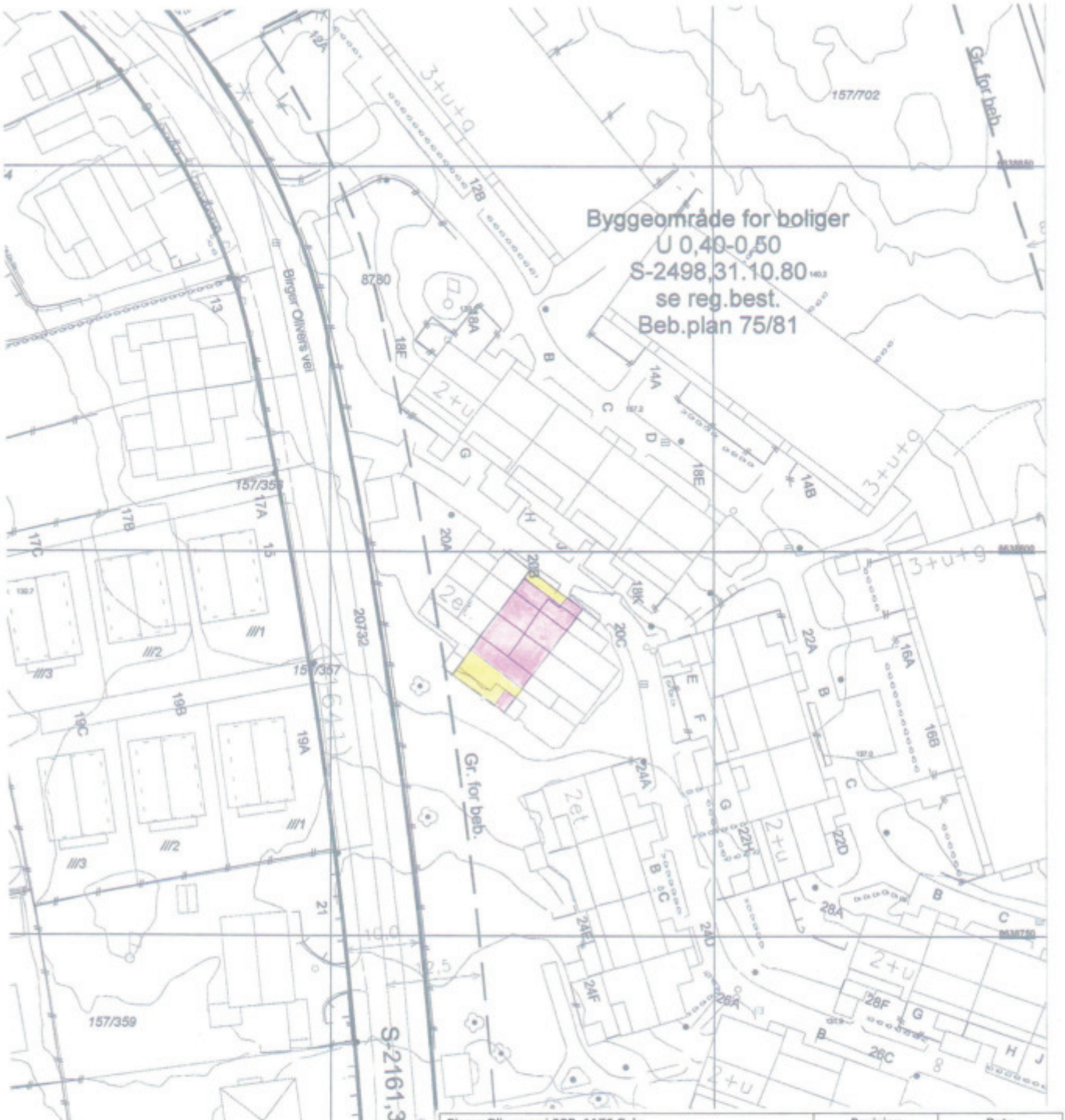
Birger Olivers vei 20B, 1176 Oslo		Revisjon	Dato
Tilbygg til rekkehus			
Byggherrer: Siri og Martin Torgersen			
Ansvarlig prosjekterende: Siv.ark. MNAL Inger M. Evensen, Birger Olivers vei 29B, 1176 Oslo. Tlf. 414 55 690			
Plan 1. etg.			
Tegning nr. 02	Målestokk: 1:100	A	21.05.2015





TILBYGG

Birger Olivers vei 20B, 1176 Oslo		Revisjon	Dato
Tilbygg til rekkehus			
Byggherrer: Siri og Martin Torgersen			
Ansvarlig prosjekterende: Siv.ark. MNAL Inger M. Evensen, Birger Olivers vei 29B, 1176 Oslo. Tlf. 414 55 690			
Plan 2. etg. og snitt			
Tegning nr. 03	Målestokk: 1:100	A	21.05.2015



Birger Olivers vei 20B, 1176 Oslo		Revisjon	Dato
Tilbygg til rekkehus			
Byggherrer: Siri og Martin Torgersen			
Ansvarlig prosjekterende: Siv.ark. MNAL Inger M. Evensen, Birger Olivers vei 29B, 1176 Oslo. Tlf. 414 55 690			
Situasjonsplan			
Tegning nr. 01	Målestokk: 1:500	A	21.05.2015

Plan- og bygningsetaten

to: 21.01.2015	Adresse: 157/702	PlottID: / Best.nr.: 53892 /	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
iker: EW	Gnr/Bnr:	Deres ref: 157/702	
lestokk 1:500	Kartet er sammenstilt for: Byggesak.	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark.
vidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner:	Beskrivelse:
rdinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			
ydereferanse: guleringsplan: Se reg.best. kgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)		NR:
		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor	Dato:
ginalformat A3			Revidert dato: A3

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
13.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8 B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 201 835 Andelsnr 65

Eiendommens adresse:

Birger Olivers vei 20B, 1176 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 012 619
Som sekundærbolig:	kr 8 050 475

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

NABOLAGSPROFIL

Birger Olivers vei 20B

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 621 elever, 34 klasser	3 min 0.3 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1001 elever, 57 klasser	16 min 1.2 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 601 elever, 31 klasser	17 min 1.2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 613 elever, 36 klasser	24 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 14 klasser	7 min 2.8 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	21 min 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Birger Olivers vei	2 min
Recharge Shell Kastellet	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordseter gård Linje 75A, 75B	6 min 0.5 km
Kastellet Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	18 min 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	13 min 6.3 km

BARNEHAGER

Den Blå Appelsin kanvas-barnehage ... 61 barn	7 min 0.5 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.6 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	6 min
Matkroken Bråten	13 min

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	19 min
Apotek 1 Holtet	11 min
Lambertseter Vinmonopol	19 min

SPORT

Kastellet skole	5 min
Bekkelaget skole	16 min
Best Trening	12 min
Mudo Nordstrand	16 min

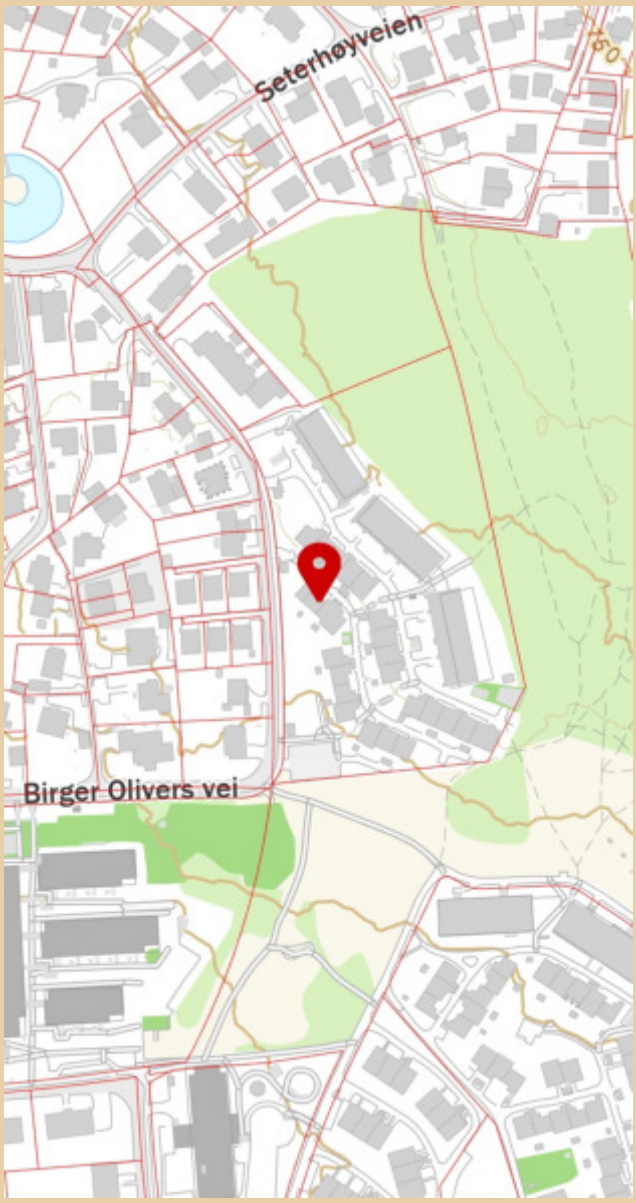
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
BIRGER OLIVERS VEI 20B
Andelsnr. 65 Orgnr. 950201835 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-23-0638

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Bjørn-Erik Braaten
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 41 58 82 32
E-post: bjorn-erik.braaten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater