- VEDLEGG -

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT SIGURD A. DANIELSENS VEI 10A,

Sigurd A. Danielsens vei 10A
1160 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1984
BRA: 64 m^2
BRA (ny arealstandard): 68 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 64 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	12	0	1

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30414

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at det antas at drensfunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter ca 41 år i terreng.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Oppsummering

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng. Rekkverkshøyden er målt til ca 86 cm.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse.

TG-2 er satt med tanke på råteskader i foringslist i forbindelse med innfesting av glassflate på del av en sidevegg.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, at utvendig malt trevirke i nedre del av dør til markterrasse er fuktpåvirket i form av svelling og preget av sprekkdannelser i trevirke, døren er i tillegg noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme, utvendig dørgrep til markterrasse er dels defekt/bøyd, samt noe slark i ytterdør i entre/Vf mellom dørblad og dørramme som medfører en økt grad av transport av lyd og energi.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis registrert frostsprengning i vertikale skjøter på metall nedløpsrør.

Det var ikke tilgjengelighet for vurdering av takrenner.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av takrenner og nedløpsrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt i regi av borettslaget.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige skjevheter.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke er montert i rørkasse i ett soverom med adkomst via inspeksjonsluke.
Staking kan i tillegg normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran fra byggeår er montert i rørkasse i ett soverom med adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekranen fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av kobberrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.
Det anbefales å montere ny hovedstoppekran fra byggeår.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad fra byggeår.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2018, dokument datert 27.122018.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom to avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke avtrekksventil i kjøkken via avtrekkskanal.
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i soverom.
Det er luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett vindu i stue.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det var vanskelig og gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluk plassert under dusjkabinett.

Det ble ikke registrert avvik.

TG-2 er satt med tanke på alder på gulvsluk og klemring til gulvsluk fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utskiftning av plast gulvsluk og klemring fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom to avtrekksventiler i vegg i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i rommet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Separat varmtvannsbereder i bad innebygget i kasse på gulv (rom med gulvsluk).
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av varmtvannsberederen og rørføringer.
Det ble ikke registrert avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Margaret Eva Emma Nyhamar**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Anne Gomme Nyhamar**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**
Telefon: **99511869**
Epost: **paal@taksthuset.no**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sigurd A. Danielsens vei 10A, 1160 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	157	Bruksnr:	729	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	109	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1984**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold. Leiligheten er tilknyttet Nordseter Seniorborettslag.

Flermannsbolig i 2 etasjer med 6 boligenheter beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og separat inngang fra Sigurd A Danielsens vei.
Kommunalt vann og avløp.
Biloppstillingsplass blir fordelt etter søknadsordning i borettslaget.

Flermannsboligen er oppført med betong grunnmur, støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.
Utvendig kledning av liggende beiset trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takshingel fra byggeår. Det er montert feiestige på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Flermannsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, behov for enkelte lokale utbedringer kan fremkomme, samt behov for omtekking av tak.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	64	0	Entre/Vf, bad/wc, kjøkken, stue med utgang markterrasse, 2 soverom.	
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	64	4	0	14
Totalt m²	**68**	**64**	**4**	**0**	**14**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte intern areal i leiligheten følger det en utebod i forbindelse med inngangspartiet på 1,8 m2 og en bod med adkomst fra markterrasse på 1,8 m2, begge bodene har innvendig lys.

Felles sykkelrom i borettslaget.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark

Det antas at det er benyttet drenerende masser mellom terreng og støpt såle, og at drensrør er lagt på nivå under støpt såle for å lede vann bort fra byggmassen.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at det antas at drensfunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter ca 41 år i terreng.

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Annet

Betong fundamenter/grunnmur til antatt faste masser/fjell og støpt såle.
Det er ikke oppført kjeller.

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det ble ikke registrert avvik på synlige deler av betong fundamenter/grunnmur på gavelvegg side, de to andre sidene var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Annet

Dels overbygget, sydvestvendt markterrasse på ca 14,3 m2 med utelys og strømuttak.
Markterrassen er oppført i trevirke med oppforet tregulv på antatt underliggende betongheller.
Rekkverk oppført i malt trevirke med overliggende glassflater for redusert innsyn montert på del av rekkverk. Treport i rekkverk på kortside til fellesareal.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Markterrassen er oppført i senere tid, ukjent år.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng. Rekkverkshøyden er målt til ca 86 cm.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse.

TG-2 er satt med tanke på råteskader i foringslist i forbindelse med innfesting av glassflate på del av en sidevegg.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ett 3-lags isolerglassvindu fra 2013 i stue, forøvrig 3-lags isolerglassvinduer fra 1984.

Luftespalte er montert i alle vindusrammer, bortsett fra i ett vindu i stue.

3-lags isolerglassvindu fra 1984 i dør til markterrasse.

Ytterdør er ikke brannklassifisert. Døren har ett felt av 2-lags isolerglass fra 2007 og kikkhull. Døren er montert i leiligheten i 2010 i regi av borettslaget, i henhold til eier.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

For årstall og utførelse, se overliggende punkt.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, at utvendig malt trevirke i nedre del av dør til markterrasse er fuktpåvirket i form av svelling og preget av sprekkdannelser i trevirke, døren er i tillegg noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme, utvendig dørgrep til markterrasse er dels defekt/bøyd, samt noe slark i ytterdør i entre/Vf mellom dørblad og dørramme som medfører en økt grad av transport av lyd og energi.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.

6.5 Renner og nedløp

Type	Metall
Lyse, metall nedløpsrør fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på stedvis registrert frostsprengning i vertikale skjøter på metall nedløpsrør.

Det var ikke tilgjengelighet for vurdering av takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av takrenner og nedløpsrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt i regi av borettslaget.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille av armert betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige skjevheter.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Element pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med synlige sider av pipemur/pipestokk i stue og ett soverom med behov for tiltak.
Pipeløp er tildekket med våtromsplater i bad.

6.8 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Lyse, lakkerte, lett profilerte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys.
Det er montert Aquastop på kaldtsvanninntak i benkeskap. Waterguard med sensorsløyfe er montert i benk.
Komfyrvakt er etablert.
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2018.

Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra 2018.
Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen utført av Selvaag-Bygg, datert 23.12.1983, bortsett fra at markterrassen er oppført i senere tid.
Det ble ikke fremvist noe form for godkjent dokumentasjon på fasadeendring ved oppføringen av markterrassen med rekkverk og sidevegger fra kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest - Sigurd A. Danielsens vei 10, hus 16, Arbeidets art: Nybygg. Datert 04.12.1985.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025.
En røykvarslere, fra antatt ca 2018.
Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Felles plast avløpsopplegg.
Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Synlig plast avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår og 2018.
Felles avløpsopplegg fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Stakeluke er montert i rørkasse i ett soverom med adkomst via inspeksjonsluke.
Staking kan i tillegg normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Kobberrør er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Røropplegg i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.
Felles kaldtvannsopplegg er fra byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kaldtvanns hovedstoppekran fra byggeår er montert i rørkasse i ett soverom med adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekranen fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av kobberrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.
Det anbefales å montere ny hovedstoppekran fra byggeår.

6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i entre/Vf med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Store deler av det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår.
Det er montert to nye automatsikringer i sikringsskapet i 2018, kurs 7 og 8 for kjøkken.
Elektrisk anlegg i forbindelse med kjøkkeninnredningen er i stor grad montert nytt i 2018.
Alle lampepunkter i tak og enkelte nye stikkontakter er montert nye i 2018.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad fra byggeår.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2018, dokument datert 27.122018.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 utover overnevnte, samt alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
	Bad
Fundament	
	Plassert på gulv
Årstall	
	2018 i henhold til eier.

Størrelse
Ca 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Separat varmtvannsbereder i bad innebygget i kasse på gulv (rom med gulvsluk).
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av varmtvannsberederen og rørføringer.
Det ble ikke registrert avvik.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon gjennom avtrekkskanaler fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Moderat/dårlig sug gjennom to avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke avtrekksventil i kjøkken via avtrekkskanal.
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i soverom.
Det er luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett vindu i stue.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.15 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtromsvinyl på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble pusset opp i 2018 med bl.a nye overflater på gulv og vegger samt nytt sanitærutstyr.
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran fra byggeår er fortsatt benyttet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-1**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvbelegg ved begge døråpninger til topp gulvbelegg i front av dusjkabinett er ca 3,8 cm. Tilfredstillende fall mot gulvsluk utenfor dusjsone.

Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av fall til gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 og 2,4 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det var vanskelig og gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluk plassert under dusjkabinett.

Det ble ikke registrert avvik.

TG-2 er satt med tanke på alder på gulvsluk og klemring til gulvsluk fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utskiftning av plast gulvsluk og klemring fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskinsøyle.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyr fra fra 2018 fremstår som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon gjennom avtrekkskanaler fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon TG-2

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom to avtrekksventiler i vegg i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg til dusjsonen i ett soverom, det ble ikke registrert negative forhold.
Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone, da det er oppført dusjkabinett, samt at våtromsplater på vegger i badet er vannbestandige og fremstår med sin opprinnelige struktur uten registrerte skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på oppføringen av badet eller oppgraderingen i 2018.

6.16 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Våtromsvinyl i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Parkettgulv er montert nytt i 2000, i henhold til eier.

Oppsummering av øvrig TG-2

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

6.17 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Våtromsplater i bad, malte plater i kjøkken, malt tapet i entre/Vf, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i 2018, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.18 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i alle rom.

Alle tak er malt i 2018.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,37 m.

Oppsummering av øvrig TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.19 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Oppsummering av øvrig TG-1

Lyse, malte, profilerte dører fra byggeår, bortsett fra en lys, lakkert, profilert dør til ett soverom fra 2018 montert i dørramme fra byggeår, samt en dør med glassfelt mellom entre/Vf og stue fra byggeår.

En, glattmalt skyvedør til kjøkken fra antatt byggeår, døren lukker dårlig.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.20 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse
Dørklokke. Fastmontert garderobeskap i begge soverom fra 2018. Elektrisk, fjernstyrte markise foran markterrasse fra 2018. Manuellstyrt markise med ny markiseduk fra 2018 foran ett vindu i stue. Dels overbygget uteplass med betongheller mot terreng på ca 11 m2 med utelys i forbindelse med inngangspartiet ti leiligheten.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

TILSTANDSRAPPORT

NABOLAGSPROFIL

Sigurd A. Danielsens vei 10A

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	4 min 0.4 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	10 min 0.8 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordseter gård Linje 75A, 75B	3 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min 0.5 km
Lambertseter Linje 1, 4	15 min 1.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.5 km

BARNEHAGER

Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.3 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 59 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	3 min
Matkroken Bråten	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	16 min
Apotek 1 Holtet	15 min
Lambertseter Vinmonopol	15 min

SPORT

Kastellet skole	4 min
Nordseter skole	9 min
Best Trening	15 min
SATS Lambertseter	16 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250389

Selger 1 navn
Anne Gomme Nyhamar

Gateadresse
Sigurd A. Danielsens vei 10A

Poststed	Postnr
Oslo	1160

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Margaret Eva Emma Nyhamar

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Nyhamar

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP787064.4.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250389

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble oppgradert i 2018 med ny wc, servant, dusj og varmtvannsbereder.
Arbeid utført av	Haug Tømrerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt nytt baderomsgulv/ linoleum.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved oppgradering av bad og kjøkken 2018. Rørlegger og elektriker fra samme firma.
Arbeid utført av	Haug Tømrerservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Haug Tømrerservice var ansvarlig for alt arbeid i leiligheten i 2018.
Arbeid utført av	Haug Tømrerservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	el-anlegget ble kontrollert under oppussing i 2018. Nye panelovner i 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har ladebokser til felles bruk

Document reference: 38250389

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 faglært
Beskrivelse	Alt utvendig arbeid og vedlikehold av fasaden og tak er gjort av Nordseter seniorborettslag
Arbeid utført av	Nordseter Seniorborettslag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250389

Tilleggskommentar

Nordseter seniorborettslag har oversikt over alt arbeid gjort i regi av borettslaget. Dette gjelder utvendig maling og vedlikehold, tak mm. Jeg har ikke selv bodd i leiligheten men har vært der jevnlig siden min mor kjøpte i 2018.

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: 38250389

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Nyhamar	f1c2cf2c49fecbdc7cf431057 7052e167ad8014e	20.04.2025 11:37:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250389

- 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

BOLIGINFO

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 25.04.25
Vår ref.: 5040 / 109
Meglers ref.: 38-25-0389

Boligopplysninger

Andel	109	**Bolignr**	
Boligselskap	5040 NORDSETER SENIORBORETTSLAG	**Etasje**	1.etg
Adresse	SIGURD A. DANIELSENS VEI 10 A, 1160 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Margaret Nyhamar	**Bygningstype**	Rekkehus

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 25.04.25: kr 3 941,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-04**	**2025-05**	**2025-06**	**2025-07**	**2025-08**	**2025-09**
Avdrag særfordelt lån 1	201	201	201	201	201	201
Felleskostnader	3 665	3 665	3 665	3 665	3 665	3 665
Renter særfordelt lån 1	75	75	75	75	75	75
Total	3 941	3 941	3 941	3 941	3 941	3 941

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
OSLOFJORD SPAREBANK 6,45% Serielån, Info pr 31.03.25	12	1 283 340	14 102	10.06.23 - 01.02.31

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
OSLOFJORD SPAREBANK - 6,45% Serielån, Info pr 31.03.25	12	1 283 340	10.06.23 - 01.02.31

Selskap og eiendom

Selskap	5040 NORDSETER SENIORBORETTSLAG (orgnr. 970928324)
Antall enheter	121
Styrets e-post	nordseterseniorborettslag@hotmail.com
Styreleder	Kjell Arne Kristiansen (91554502)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP787064.4.1)

Festet tomt	Festet tomt. Festekontrakt mangler. Festeavgift sist regulert før 01.01.2018
Gnr/Bnr	157/709
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 41 039,00	**Andre inntekter**	kr 2 069,00
Formue	kr 65 584,00	**Utgifter**	kr 1 042,00

Merknader

All avklaring av forkjøpsrett herunder også forhåndsavklaring skal nå avklares av BORI. Så alle dokumenter ved forkjøpsrett og salg skal sendes til eierskifte@bori.no

VEDTEKTER

Vedtekter

For Nordseter Seniorborettslag med org. nr 970 928 324 vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. april 2006 vedtatt navneendring på ordinær generalforsamling 05.05.2008 vedtatt endring av §3-2 (2) 06.05.2010 vedtatt navneendring på ordinær generalforsamling 15.04.2013. Vedtatt endring av §9-1(1) 27.04.2017. Vedtatt endringer på ordinær generalforsamling den 08.05.2018.

1. Navn.

Borettslagets navn er Nordseter Seniorborettslag.

2. Innledende bestemmelser

2-1 Formål Nordseter Seniorborettslag 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 denne.

2-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

3. Andeler og andelseiere

3-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

3-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Erverver derunder arving, må ved ervervet/innflytting ikke være under 55 år

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

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

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

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

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

4. Forkjøpsrett

4-1 Forkjøpsberettigede
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett. Styret skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

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

(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.

4-2 Behandlingsregler og frister

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

(2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

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

Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte. Selger/megler er ansvarlig for at gjennomført salg kunngjøres på borettslagets 3 tavler i Pearl Engens vei v/parkeringsplassen Sig. A. Danielsens vei v/parkeringsplassen Nyquistveien v/parkeringsplassen med datering for når oppslag er kunngjort.

(4) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4-3 Rettsovergang til nærstående

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

5. Borett og overlating av bruk

5-1 Borett

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

5-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

3) Andelseier må søke styret skriftlig om å bygge terrasse for leilighetene i første etasje. Terrassene på stuesiden skal ha en størrelse på 5,60m i bredde (dvs. mellom skilleveggen til naboen og boden) og ikke mer enn 3m ut fra husveggen. Bod-yttervegg skal være fri og ikke innesluttes av terrassen. På kjøkkensiden fra skilleveggen til naboen (eventuell bod om så finnes) og maks. 1,50m ut fra husveggen.

4) Eier av andel 11 har fått samtykke til å beholde nåværende terrasse så lenge det er behov for denne tilpasningen på grunn av andelseierens funksjonshemming. Når dette behovet ikke lenger er til stede har andelseieren plikt til å tilbakeføre terrassen til en størrelse som ikke skal overstige 5,60 meter bredde og 3,00 meter ut fra husveggen på terrassesiden. Eier av andel 11 har plikt til å klippe hekken mot Nyquistveien og Sykehjemmet.

5-4. Biloppstillingsplasser
Styret forestår forvaltningen av biloppstillingsplasser. Styret har herunder rett til å innkreve leie og andre utgifter forbundet med vedlikehold og drift av biloppstillingsplasser. Styret kan også fastsette nærmere retningslinjer for forvaltningen av disse biloppstillingsplassene.

Generalforsamlingen avgjør vilkår for etablering av ladestasjoner for ladbare biler etter forslag fra styret. En andelseier har ikke rett til å etablere ladepunkt på sin parkeringsplass uten samtykke fra styret.

5-5. Garasjeplasser
(1) Det er opprettet et eget styre som forvalter garasjene. Garasjene er en del av borettslaget, men garasjelaget styrer og drifter seg selv. Borettslaget kan ikke belastes med omkostninger vedr. garasjelaget. Borettslaget skal ikke ha økonomiske fordeler av garasjene.

(2) Garasjelaget er gjeldfritt. Garasjene ble planlagt, bygget og betalt av eierne. Garasjelaget kan ikke ta opp lån. Omkostninger til laget betales av oppsparte midler eller av medlemmene direkte. Garasjene holdes vedlike av egen kasse og standarden skal ikke være dårligere enn borettslagets.
(3) Garasjelagets finanser føres i borettslagets regnskap med egne innbetalinger (av lagets medlemmer) og utgifter.
(4) Garasjelaget har egne vedtekter.
(5) Garasjestyret velges av garasjeeierne og består av 2 personer.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til for eksempel loft, terrasser og balkonger i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner). Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseiere til leiligheter som har loft har plikt til jevnlig ettersyn og kontroll av loftsarealet og plikter å rapportere omgående til styret dersom skader eller andre uregelmessigheter registreres.

(2) Krav til brannslukkingsapparater og røykvarslere i leilighetene
Den enkelte andelseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsapparat i leiligheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsapparat forefinnes i leiligheten.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning avslikt som rør, kraner herunder utvendige kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(5) Andelseiere som disponerer hage skal for egen kostnad holde den i forsvarlig stand. Det er ikke tillatt å plante busker eller trær som vokser slik at naboer generelt eller ved siden eller over blir sjenert av dette. Trær må ikke være høyere enn 2 meter. Skulle hagen ikke bli forsvarlig stelt så kan etter skriftlig varsel fra styret med en måneds frist, borettslagets styre la arbeidet utføres for andelseierens kostnad. En andelseier som av styret har fått tillatelse til å sette opp gjerde og /eller skillevegger må for egen regning vedlikeholde og male disse i samsvar med den øvrige bygningsmassen. Nye eiere som overtar andelen påhviler den samme forpliktelse.

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

(7) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(9) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren. Dette gjelder også uteareal som den enkelte andelseier disponerer.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

6-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

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

6-4. Meldeplikt

Andelseier plikter uten opphold å melde til styret enhver skade som må utbedres av borettslaget uten opphold. Andre skader på bruksenhet, fellesareal eller fellesanlegg plikter andelseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar andelseieren være å gi pliktig melding, taper andelseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er andelseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan nødvendige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

6-5. Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til borettslaget eller noen av de øvrige andelseierne.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr. 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer samt en til to varamedlemmer. Disse velges av og blant andelseierne.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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

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

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

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

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

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

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamling

A. avgir styret beretning om borettslagets virksomhet i det forløpne år.

B fremlegger styret revidert årsregnskap, og det treffes vedtak om godkjenning av dette, fastsettelse av dette som borettslagets regnskap for vedkommende år, samt innvilgelse av ansvarsfrihet for styret.

C fastsettes godtgjørelse til styremedlemmer.

D behandle budsjett.

E foretas valg av styre i samsvar med vedtektene.

F foretas valg av revisor.

G behandles saker som ellers er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for borettslaget med alminnelig flertall.

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på ny generalforsamling.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

13. Aksept av borettslagets regler
Ved erverv av andel skal erververen ha gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler og akseptere disse som bindende for seg. Andelseier har rett til å overdra andelen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, husordensregler, kontrakter inngått mellom styret og den enkelte andelseier, samt vedtak truffet av generalforsamlingen.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for

Nordseter Seniorborettslag

Vedtatt ny §9 på generalforsamlingen 06.05.2010
Vedtatt tillegg §5 på general forsamlingen 07.05.2019

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvar for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes bland annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten or boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene
Disponering av uteområdene, se punkt 6-1 (5) i borettslagets vedtekter.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Av hensyn til astmatikere skal det ikke benyttes kullgrill i borettslaget.

§ 4 Kjøring og parkering
Boligområdet er planlagt bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre frem til inngangsdørene.

Parkering skal skje på oppmerkede plasser.

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Hunder skal føres i bånd på vårt område.

§ 6 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel
Søppelsekk/containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir, plast og glass skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§8 Fellesarealer
Renhold/feiing av trapper og svalganger er beboernes ansvar.

§ 9 Forbud mot mating av småfugler
Det er forbudt å legge ut mat til småfugler i borettslaget. Maten faller som regel på bakken og gir mulighet for rotteinvasjon.

§10 Endring av husordensregler
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Oslo,14.05.2019

Styrets retningslinjer/avtale for montering av varmepumpe pv/aø

Rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå. Denne avtalen signeres av beboer og borettslagets styre og avklarer ansvarsforholdet. I denne avtalen listes det opp hva beboer og borettslag forplikter seg til ved montering/demontering av varmepumpe.

Avtale mellom beboer og styret:

- Søknad om installering skal være godkjent av styret før installasjon.
- Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe, utvendig lydnivå utedel skal ikke overstige 47 dB(A).
- Varmepumpe må være tilpasset norske forhold.
- Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).
- Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
  Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
- Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på egen betongsokkel separert fra bygningsmassen for å redusere mulig støy.
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegg som deles med naboleilighet.
- Utedel bør monteres 10 meter fra soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.
- Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
- Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

Oslo 29.04.2015

Lisa Østvang
Søker

Aud Østvang
Nabo

For Styret i Nordseter seniorborettslag

GARASJEVEDTEKTER

Garasjelaget i Nordseter Seniorborettslag

Vedtekter

Garasje-eierne eier garasjene i henhold til disse vedtektene:

1) Garasjene kan bare eies av andelseier/ektefelle som har adresse og bor fysisk i Nordseter Seniorborettslag (NSBRL).
2) Garasjene kan ikke leies ut.
3) Eier garasje-eieren ikke lenger bil (6 mnd.) må garasjen selges.
4) Garasjen kan ikke følge leiligheten hverken ved salg eller ved overdragelse i rett opp/nedgående linje. Garasjen selges separat innenfor NSBRL før leiligheten blir solgt/overdratt. Kjøper av leiligheten kan ikke kjøpe garasjen. Er en andel solgt/overdratt men garasjen ikke solgt overtar garasjestyret salget. Salgssum minus omkostninger overføres til selger.
5) Andelseierne i NSBRL har samme forkjøpsrett (ansiennitet) som ved kjøp av leilighet i NSBRL.
6) Salg av garasje skal først meldes til garasjestyret. Garasjeeier slår opp salgsmelding på borettslagets 3 tavler i 14 dager og selger deretter garasjen. Garasjene kan bare selges direkte fra andelseier til andelseier uten megler som mellomledd.
7) Etter at garasjen er solgt meldes dette med salgspris til garasjestyret som tar seg av oppslag med pris på våre 3 tavler. Opplysning om salg av garasjen med informasjon om salgspris og forkjøpsrett henges opp i 14 dager.
8) Overdragelse av garasjen utføres av garasjelagets styre med kopi av eiendomsbevis til ny eier.
9) Blir det gitt tillatelse til utleie av en leilighet som disponerer garasje så må først garasjen selges innenfor borettslaget.
10) Garasjene er en del av borettslaget, men garasjelaget styrer og drifter seg selv. Borettslaget kan ikke belastes med omkostninger vedr. garasjelaget. Borettslaget skal ikke ha økonomiske fordeler av garasjene.
11) Garasjelaget er gjeldfritt. Garasjene ble planlagt, bygget og betalt av eierne. Garasjelaget kan ikke ta opp lån. Omkostninger til laget betales av oppsparte midler eller av medlemmene direkte. Garasjene holdes vedlike av egen kasse og standarden skal ikke være dårligere enn borettslagets.
12) Garasjelagets finanser føres i borettslagets regnskap med egne innbetalinger (av lagets medlemmer) og utgifter.
13) Styret velges av garasje-eierne og består av 2 personer.

Oslo 11.04.2016

Garasjeeierne

For Nordseter Seniorborettslag

INNKALLING
ÅRSMØTE

Innkalling til ordinær generalforsamling 14.05.2024 for 5040 Nordseter Seniorborettslag.

Møtested: Skovheim, Ekebergveien 208, Oslo
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkommet sak; montere frostfrie utevannskraner
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder og sekretær. Andelseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: NNN (mot budsjett NNN)
Utgifter: NNN (mot budsjett NNN)

Resultat: NNN (mot budsjett NNN)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000,-

Sak 5: Innkommet sak; montere frostfrie utevannskraner

Styrets beslutning om å plombere utekraner for vann fra leiligheter fører til problemer med vanning fra utekraner som er montert på gavlvegger.
Dette gjelder spesielt for leiligheter midt i rekken på de lengste rekkehusene.
Jeg ber om at styret monterer frostfrie utevannkraner som er lettere tilgjengelig som kompensasjon for uleiligheten plomberingen har medført.

Mvh andelseier i SAD 4d

For
Montere frostfrie utevannskraner

Sak 6: Personvalg

Vedtekter § 9-1(1):
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer samt en til to varamedlemmer. Disse velges av og blant andelseierne.

Styremedlemmene Margrete Wiede Aasland og Astrid Pyk ble valgt for 2 år i 2023 og er derfor ikke på valg

Valgkomiteens innstilling er vedlagt. Det er i tillegg meldt inn Henning Kyvåg som styremedlem. Det er derfor avvik fra valg til valgkomiteens innstilling.
Valgkomiteen har ikke foreslått valgkomite for 2025.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Kjell Arne Kristiansen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Elisabeth Tollofsen
- Helen Johnsen
- Marianne Riis
- Henning Viggo Kyvåg

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Else Marie Songve
- Ellen Celius

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

Nordseter Seniorborettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Susanne Faleby	(valgt for 1 år i 2023)
Nestleder	Esten Aas Eng	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Margrete Wiede Aasland	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Frits Løveng	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	Astrid Pyk	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Turid Langfeldt	(valgt for 1 år i 2023)
: Iver Aastorp	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

: Mona Hansson, Sigurd A Danielsens vei 3 E
: Ellen Celius, Sigurd A Danielsens vei 3 F
:

SELSKAPSINFORMASJON

Nordseter Seniorborettslag ble stiftet 02.11.1082 og har organisasjonsnummer 970928324

Borettslaget består av 121 boligseksjoner, fordelt på 16 bygninger.

Eiendommen har gnr 157 bnr 709,710,711,729,730 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Vi har hatt justering av alle ytterdører og balkongdører etter behov.*
- *Tilstandsvurdering av tak over trappehus. Ser bra ut, bortsett fra Pearl Engens vei 2. Denne vil bli restaurert i vår/ sommer.*
- *Styret har levert ut 7 rundskriv i perioden.*
- *Det er omsatt 4 boliger.*
- *Oppgradering av skilting i borettslaget.*
- *Laget oversikt over nummererte p-plasser og bestilt stolper og festing av vaklende stolper fra Nordstrand Gjerdefabrikk. Dette arbeidet venter på vår.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 16.04.2024.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Nordseter Seniorborettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 814 459	4 442 743	4 488 825	4 938 397
Annen driftsinntekt	2	34 058	53 648	50 000	40 000
Sum driftsinntekter		**4 848 517**	**4 496 391**	**4 538 825**	**4 978 397**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	171 150	171 769	171 700	228 200
Konsulenttjenester	4	137 151	332 731	199 438	268 130
Kontingenter		2 900	2 650	3 000	3 500
Rep og vedlikehold	5	128 001	668 613	170 000	160 000
Forsikringer		371 778	360 997	531 000	450 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 139 998	980 443	1 056 200	1 368 200
Energi og fyring	7	36 568	41 351	50 000	65 000
Kabel-TV og telefoni	8	490 723	402 570	430 000	492 000
Driftskostnader	9	574 026	527 724	425 000	510 000
Andre driftskostnader	10	75 623	92 233	122 000	105 800
Sum driftskostnader		**3 127 918**	**3 581 081**	**3 158 338**	**3 650 830**
Driftsresultat før finansposter		**1 720 599**	**915 310**	**1 380 487**	**1 327 567**
Finansielle poster					
Finansinntekt		9 547	4 107	0	0
Finanskostnad		98 204	74 516	103 050	97 000
Sum finansposter		**-88 657**	**-70 409**	**-103 050**	**-97 000**
Årsresultat		**1 631 942**	**844 901**	**1 277 437**	**1 230 567**
Overført til annen egenkapital	13	1 631 942	844 901	0	0
Sum disponering		**1 631 942**	**844 901**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Nordseter Seniorborettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11,16	38 802 239	38 802 239
Sum varige driftsmidler		38 802 239	38 802 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**38 802 239**	**38 802 239**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		516 823	546 906
Kundefordringer		39	11 690
Sum fordringer		516 862	558 596
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 378 911	5 430 678
Sum omløpsmidler		**6 895 772**	**5 989 274**
SUM EIENDELER		**45 698 011**	**44 791 513**

Balanse 31.12.2023

Nordseter Seniorborettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	12 100	12 100
Annen egenkapital	13	26 057 484	24 425 542
Sum egenkapital		**26 069 584**	**24 437 642**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 558 335	2 071 611
Borettsinnskudd	15	17 915 000	17 915 000
Sum langsiktig gjeld	16	19 473 335	19 986 611
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125 390	336 655
Annen kortsiktig gjeld	17	29 702	30 605
Sum kortsiktig gjeld		155 092	367 260
Sum gjeld		**19 628 427**	**20 353 871**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 698 011**	**44 791 513**

Nordseter Seniorborettslag

Susanne Faleby
Styrets leder

Esten Aas-Eng
Styremedlem

Margrete Wiede Aasland
Styremedlem

Frits K. Løveng
Styremedlem

Astrid Pyk
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	4 209 348	3 773 748	3 773 563	4 595 957
3603	Stipulerte renter	0	64 659	0	0
3604	Stipulerte avdrag	0	539 202	0	0
3607	Garasje	0	0	0	24 000
3608	Parkeringsplasser	1 440	0	2 000	1 440
3617	Andel renter særfordelt lån	99 465	7 678	103 050	97 000
3618	Andel avdrag særfordelt lån	511 262	59 984	610 212	220 000
3629	Lokaler	0	1 560	0	0
3632	Strøm	-7 056	-4 088	0	0
Sum felleskostnader		**4 814 459**	**4 442 743**	**4 488 825**	**4 938 397**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	34 058	53 648	50 000	40 000
Sum andre driftsinntekter	**34 058**	**53 648**	**50 000**	**40 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fri telefon	0	8 784	0	0
Motkonto for gruppe 52	0	-8 784	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	150 000	150 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 769	21 700	28 200
Sum lønnskostnader	**171 150**	**171 769**	**171 700**	**228 200**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket kr 733 for bevertning til styremøte. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 331	6 331	6 800	6 500
Forretningsførerhonorar	134 263	134 016	140 088	146 630
Andre forvaltningstjenester	495	4 859	0	5 000
Honorar for juridisk bistand,	4 219	0	0	0
Juridisk bistand	34 760	14 844	20 000	50 000
Teknisk bistand	5 625	71 218	5 000	30 000
Vedlikeholdsplan	-70 000	99 317	0	0
HMS	21 458	2 146	27 550	30 000
Sum konsulenttjenester	**137 151**	**332 731**	**199 438**	**268 130**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	12 954	22 814	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	33 975	39 550	0	40 000
Vedlikehold elektro	2 225	382 901	20 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	56 148	213 348	85 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	2 699	0	5 000	0
Egenandel forsikringsskader	20 000	10 000	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**128 001**	**668 613**	**170 000**	**160 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	884 235	747 269	823 000	1 110 000
Eiendomsskatt	22 589	0	0	25 000
Festeavgift	233 174	233 174	233 200	233 200
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 139 998**	**980 443**	**1 056 200**	**1 368 200**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	24 289	41 351	50 000	65 000
Strøm til elbil ladeanlegg	12 280	0	0	0
Sum energi og fyring	**36 568**	**41 351**	**50 000**	**65 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	490 723	401 086	430 000	492 000
Telefon	0	1 484	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	**490 723**	**402 570**	**430 000**	**492 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	10 431	18 566	20 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	280 592	283 359	235 000	260 000
Gressklipping	283 004	225 800	170 000	250 000
Sum driftskostnader	**574 026**	**527 724**	**425 000**	**510 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	30 037	28 547	29 000	33 000
Søppeltømming/container	8 350	32 719	35 000	10 000
Lyspærer, sikringer etc	217	158	5 000	5 000
Renholdsartikler	0	344	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	5 000	5 000
Inventar	0	649	0	0
Nøkler, låser og skilt	10 271	8 770	0	10 000
Kontorrekvisita	4 242	763	5 000	10 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	124	0	0
Kostnader tillitsvalgte	733	866	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	14 033	8 265	25 000	20 000
Velferdskostnader	0	3 132	0	4 000
Annen kontorkostnad	0	0	10 000	0
Porto	0	98	0	0
Øredifferanser	-9	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 748	7 800	8 000	7 800
Sum andre driftskostnader	**75 623**	**92 233**	**122 000**	**105 800**

Note 11 Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01.23	38 802 239
Anskaffelseskost pr.31.12.23	38 802 239
Bokført verdi pr. 31.12.23	38 802 239
Anskaffelsesår	1983

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 100 fordelt på 121 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	24 425 542	23 580 641
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 631 942	844 901
Sum opptjent egenkapital 31.12	26 057 484	24 425 542

Note 14 Pantelån

Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,377%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 1991	19 029 000	
Nedbetalt tidligere	18 735 722	
Nedbetalt i år	293 278	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 01.10.2023		
Eika BoligKreditt AS		
Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2016	3 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 521 667	
Nedbetalt i år	1 778 333	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 01.02.2031		
OSLOFJORD SPAREBANK		
Renter 31.12.23: 6,45%, løpetid 8 år		
Opprinnelig 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-1 686 666	
Nedbetalt i år	128 331	
Lånesaldo 31.12		1 558 335
Beregnet innfrielsesdato: 10.02.2031		
Sum langsiktig gjeld		**1 558 335**

Eika Boligkreditt fusjonerte sommeren 2023 og lånet ble flyttet til Oslofjord sparebank uten endring av vilkår.

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 473 335	19 986 611
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 802 239	38 802 239
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 435 000	49 865 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	619
Underregnskap	25 105	22 961
Andre påløpte kostnader	4 597	7 024
Sum annen kortsiktig gjeld	**29 702**	**30 605**

*Andre påløpte kostnader er fakturaer som kommer i 2024 som gjelder for 2023

***Underregnskap er garasjeregnskap:**

Garasjeregnskap	
Saldo 01.01.2023	22961,24
Leie, 8. plass x kr 1 200,-	9600,00
Gebyr for overdragelse (kr 1 000)	0,00
Forsikrim januar - mars	-552,50
Forsikring april-juni	-552,50
Forsikring juli-september.	-552,50
Forsikring oktober-desember	-590,00
Strøm 2023	-5208,85
Resultat per 31.12.23	25104,89
Saldo 31.12.23	**25104,89**

Fra 2023 dekkes strømkostnader av garasjene. Dette ihht garasjevedtekter.

Note 18 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**5 622 014**	**5 382 440**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 631 942	844 901
Opptak langsiktige lån	1 686 666	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 199 942	-605 327
B. Årets endring i disponible midler	1 118 667	239 574
C. Disponible midler 31.12	**6 740 680**	**5 622 014**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 895 772	5 989 274
- Kortsiktig gjeld	155 092	367 260
= Disponible midler 31.12	**6 740 680**	**5 622 014**

5040 2023 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Faleby, Susanne	**2024-04-16**

Identifikasjon

Faleby, Susanne

Navn	Dato
Pyk, Astrid C M	**2024-03-25**

Identifikasjon

Pyk, Astrid C M

Navn	Dato
Løveng, Frits Kasper	**2024-03-25**

Identifikasjon

Løveng, Frits Kasper

Navn	Dato
Aas-Eng, Esten	**2024-04-17**

Identifikasjon

Aas-Eng, Esten

Navn	Dato
Aasland, Margrete Wiede	**2024-04-18**

Identifikasjon

Aasland, Margrete Wiede

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Nordseter Seniorborettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordseter Seniorborettslag som viser et overskudd på NOK 1 631 942. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.04.2024

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.

Lillestrøm, 19. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/19/2024 15:45:48

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vedtekter

For Nordseter Seniorborettslag med org. nr 970 928 324 vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. april 2006 vedtatt navneendring på ordinær generalforsamling 05.05.2008 vedtatt endring av §3-2 (2) 06.05.2010 vedtatt navneendring på ordinær generalforsamling 15.04.2013. Vedtatt endring av §9-1(1) 27.04.2017. Vedtatt endringer på ordinær generalforsamling den 08.05.2018.

1. Navn.

Borettslagets navn er Nordseter Seniorborettslag.

2. Innledende bestemmelser

2-1 Formål Nordseter Seniorborettslag 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 denne.

2-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

3. Andeler og andelseiere

3-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

3-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Erverver derunder arving, må ved ervervet/innflytting ikke være under 55 år

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

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

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

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

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

4. Forkjøpsrett

4-1 Forkjøpsberettigede
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett. Styret skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

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

(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.

4-2 Behandlingsregler og frister

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

(2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

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

Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte. Selger/megler er ansvarlig for at gjennomført salg kunngjøres på borettslagets 3 tavler i Pearl Engens vei v/parkeringsplassen Sig. A. Danielsens vei v/parkeringsplassen Nyquistveien v/parkeringsplassen med datering for når oppslag er kunngjort.

(4) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4-3 Rettsovergang til nærstående

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

5. Borett og overlating av bruk

5-1 Borett

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

5-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

3) Andelseier må søke styret skriftlig om å bygge terrasse for leilighetene i første etasje. Terrassene på stuesiden skal ha en størrelse på 5,60m i bredde (dvs. mellom skilleveggen til naboen og boden) og ikke mer enn 3m ut fra husveggen. Bod-yttervegg skal være fri og ikke innesluttes av terrassen. På kjøkkensiden fra skilleveggen til naboen (eventuell bod om så finnes) og maks. 1,50m ut fra husveggen.

4) Eier av andel 11 har fått samtykke til å beholde nåværende terrasse så lenge det er behov for denne tilpasningen på grunn av andelseierens funksjonshemming. Når dette behovet ikke lenger er til stede har andelseieren plikt til å tilbakeføre terrassen til en størrelse som ikke skal overstige 5,60 meter bredde og 3,00 meter ut fra husveggen på terrassesiden. Eier av andel 11 har plikt til å klippe hekken mot Nyquistveien og Sykehjemmet.

5-4. Biloppstillingsplasser
Styret forestår forvaltningen av biloppstillingsplasser. Styret har herunder rett til å innkreve leie og andre utgifter forbundet med vedlikehold og drift av biloppstillingsplasser. Styret kan også fastsette nærmere retningslinjer for forvaltningen av disse biloppstillingsplassene.

Generalforsamlingen avgjør vilkår for etablering av ladestasjoner for ladbare biler etter forslag fra styret. En andelseier har ikke rett til å etablere ladepunkt på sin parkeringsplass uten samtykke fra styret.

5-5. Garasjeplasser
(1) Det er opprettet et eget styre som forvalter garasjene. Garasjene er en del av borettslaget, men garasjelaget styrer og drifter seg selv. Borettslaget kan ikke belastes med omkostninger vedr. garasjelaget. Borettslaget skal ikke ha økonomiske fordeler av garasjene.

(2) Garasjelaget er gjeldfritt. Garasjene ble planlagt, bygget og betalt av eierne. Garasjelaget kan ikke ta opp lån. Omkostninger til laget betales av oppsparte midler eller av medlemmene direkte. Garasjene holdes vedlike av egen kasse og standarden skal ikke være dårligere enn borettslagets.
(3) Garasjelagets finanser føres i borettslagets regnskap med egne innbetalinger (av lagets medlemmer) og utgifter.
(4) Garasjelaget har egne vedtekter.
(5) Garasjestyret velges av garasjeeierne og består av 2 personer.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til for eksempel loft, terrasser og balkonger i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner). Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseiere til leiligheter som har loft har plikt til jevnlig ettersyn og kontroll av loftsarealet og plikter å rapportere omgående til styret dersom skader eller andre uregelmessigheter registreres.

(2) Krav til brannslukkingsapparater og røykvarslere i leilighetene
Den enkelte andelseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsapparat i leiligheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsapparat forefinnes i leiligheten.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning avslikt som rør, kraner herunder utvendige kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(5) Andelseiere som disponerer hage skal for egen kostnad holde den i forsvarlig stand. Det er ikke tillatt å plante busker eller trær som vokser slik at naboer generelt eller ved siden eller over blir sjenert av dette. Trær må ikke være høyere enn 2 meter. Skulle hagen ikke bli forsvarlig stelt så kan etter skriftlig varsel fra styret med en måneds frist, borettslagets styre la arbeidet utføres for andelseierens kostnad. En andelseier som av styret har fått tillatelse til å sette opp gjerde og /eller skillevegger må for egen regning vedlikeholde og male disse i samsvar med den øvrige bygningsmassen. Nye eiere som overtar andelen påhviler den samme forpliktelse.

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

(7) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(9) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren. Dette gjelder også uteareal som den enkelte andelseier disponerer.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

6-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

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

6-4. Meldeplikt

Andelseier plikter uten opphold å melde til styret enhver skade som må utbedres av borettslaget uten opphold. Andre skader på bruksenhet, fellesareal eller fellesanlegg plikter andelseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar andelseieren være å gi pliktig melding, taper andelseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er andelseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan nødvendige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

6-5. Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til borettslaget eller noen av de øvrige andelseierne.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr. 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer samt en til to varamedlemmer. Disse velges av og blant andelseierne.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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

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

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

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

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

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

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamling

A. avgir styret beretning om borettslagets virksomhet i det forløpne år.

B fremlegger styret revidert årsregnskap, og det treffes vedtak om godkjenning av dette, fastsettelse av dette som borettslagets regnskap for vedkommende år, samt innvilgelse av ansvarsfrihet for styret.

C fastsettes godtgjørelse til styremedlemmer.

D behandle budsjett.

E foretas valg av styre i samsvar med vedtektene.

F foretas valg av revisor.

G behandles saker som ellers er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for borettslaget med alminnelig flertall.

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på ny generalforsamling.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

13. Aksept av borettslagets regler
Ved erverv av andel skal erververen ha gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler og akseptere disse som bindende for seg. Andelseier har rett til å overdra andelen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, husordensregler, kontrakter inngått mellom styret og den enkelte andelseier, samt vedtak truffet av generalforsamlingen.

Husordensregler for

Nordseter Seniorborettslag

Vedtatt ny §9 på generalforsamlingen 06.05.2010
Vedtatt tillegg §5 på general forsamlingen 07.05.2019

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvar for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes bland annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten or boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene
Disponering av uteområdene, se punkt 6-1 (5) i borettslagets vedtekter.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Av hensyn til astmatikere skal det ikke benyttes kullgrill i borettslaget.

§ 4 Kjøring og parkering
Boligområdet er planlagt bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre frem til inngangsdørene.

Parkering skal skje på oppmerkede plasser.

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Hunder skal føres i bånd på vårt område.

§ 6 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel
Søppelsekk/containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir, plast og glass skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§8 Fellesarealer
Renhold/feiing av trapper og svalganger er beboernes ansvar.

§ 9 Forbud mot mating av småfugler
Det er forbudt å legge ut mat til småfugler i borettslaget. Maten faller som regel på bakken og gir mulighet for rotteinvasjon.

§10 Endring av husordensregler
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Oslo,14.05.2019

Styrets retningslinjer/avtale for montering av varmepumpe pv/aø

Rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå. Denne avtalen signeres av beboer og borettslagets styre og avklarer ansvarsforholdet. I denne avtalen listes det opp hva beboer og borettslag forplikter seg til ved montering/demontering av varmepumpe.

Avtale mellom beboer og styret:

- Søknad om installering skal være godkjent av styret før installasjon.
- Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe, utvendig lydnivå utedel skal ikke overstige 47 dB(A).
- Varmepumpe må være tilpasset norske forhold.
- Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).
- Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
  Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
- Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på egen betongsokkel separert fra bygningsmassen for å redusere mulig støy.
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegg som deles med naboleilighet.
- Utedel bør monteres 10 meter fra soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.
- Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
- Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

Oslo 29.04.2015

Lisa Østvang
Søker

Aud Østvang
Nabo

For Styret i Nordseter seniorborettslag

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

5040 Nordseter Seniorborettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 14.05.2024

Sted: Skovheim, Ekebergveien 208, Oslo
41 av 121 mulige stemmegivere var representert.
33 deltok fysisk, 8 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder og sekretær. Linda Annette Bastiansen og Gro Beate Winnæss signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 848 517(mot budsjett 4 538 825)
Utgifter: 3 127 918(mot budsjett 3 158 338)
Finansielle poster: 88 657 (mot budsjett 103 050)

Resultat: 1 631 942(mot budsjett 1 277 437)

Det ble våren 2023 justert felleskostnader som følge av økt behov for vedlikehold. Derav avvik mellom budsjett og regnskap i inntekter.

Det har vært større økning i kommunale avgifter enn budsjettert, samt større kostnader til snømåking og gressklipping. Forsikring ble betydelig lavere enn budsjettert.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Innkommet sak; montere frostfrie utevannskraner - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Innkommet sak: "Styrets beslutning om å plombere utekraner for vann fra leiligheter fører til problemer med vanning fra utekraner som er montert på gavlvegger.
Dette gjelder spesielt for leiligheter midt i rekken på de lengste rekkehusene.
Jeg ber om at styret monterer frostfrie utevannkraner som er lettere tilgjengelig som kompensasjon for uleiligheten plomberingen har medført.
Mvh andelseier i SAD 4d"

Svar fra styret:
"Etter mange vannskader på grunn av frost, bestemte tidligere styre å forby bruk av kranene og installerte frostfrie kraner. Alle disse ble montert på gavlveggene da dette var stedet som medførte minst mulig inngripen i berørte leiligheter. Vannrør lå her rett på innsiden av veggen og `frostfrimekanismen` kunne skjules i benkeskap.
I borettslaget er det en eneste leilighet som har frostfri kran utenom gavlleilighetene. Denne ble installert i forbindelse med totalrenovering av leiligheten, slik at vannrør kunne legges i tak. Retningslinjer som det gamle styret ga, med nedtapping før vinteren, fungerte dårlig. Neppe på grunn av vond vilje men bl. a. glemskhet og det faktum at disse neppe ble gitt videre til

neste innehaver av leiligheten.
Vi ser vanningsproblemet for beboere på midten av lange husrekker, men slangene lar seg forlenge."
Styret

Mot - 35 stemmer

Ikke montere frostfrie utevannskraner

For

Montere frostfrie utevannskraner

Totalt antall stemmer: 35

Sak 6: Personvalg

Vedtekter § 9-1(1):
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer samt en til to varamedlemmer. Disse velges av og blant andelseierne.

Styremedlemmene Margrete Wiede Aasland og Astrid Pyk ble valgt for 2 år i 2023 og er derfor ikke på valg

Valgkomiteens innstilling er vedlagt. Det er i tillegg meldt inn Henning Kyvåg som styremedlem. Det er derfor avvik fra valg til valgkomiteens innstilling.
Valgkomiteen har ikke foreslått valgkomite for 2025.

Styreleder (1 år)

Kjell Arne Kristiansen	enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Helen Johnsen	1. valg
Elisabeth Tollofsen	2. valg

Totalt antall stemmer: 76

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Else Marie Songve	1. valg - enstemmig valgt

Ellen Celius	2. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Turid Langfeldt	1. valg - enstemmig valgt
Bodil Pettersen	2. valg - enstemmig valgt

Styrets sammensetning etter Generalforsamling 2024:
Styreleder:
Kjell Arne Kristiansen
Styremedlem:
Margrete Wiede Aasland (valgt for 2 år i 2023)
Astrid Pyk (valgt for 2 år i 2023)
Elisabeth Tollofsen (valgt for 2 år i 2024)
Helen Johnsen valgt for 2 år i 2024)

Varamedlem (1 år)
Else Marie Songve
Ellen Celius

Valgkomite: Turid Langfeldt og Bodil Pettersen

Ordinær generalforsamling 14.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato
Bastiansen, Linda Annette	**2024-05-14**

Identifikasjon

Bastiansen, Linda Annette

Navn	Dato
Cantigas, Linn	**2024-05-14**

Identifikasjon

Cantigas, Linn

Navn	Dato
Winnæss, Gro Beate	**2024-05-14**

Identifikasjon

Winnæss, Gro Beate

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

REGULERING

Oslo

10484

Forslag til endret reguleringsplan med reg.best. og bebyggelse- plan for del av gnr.157 bnr.640,Nordseter som omreguleres fra tomt for off.bygn.(sykehjem,trygde- og betjenings-boliger) til byggeområde for boliger (eldreboliger).

Vedtaksdato: 15.03.1984
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198403727
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2498

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

NORDSETER - ELDREBOLIGER

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for boliger på del av gnr 157 bnr 640, Nordseter.

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

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger (eldreboliger).

§ 3. Bebyggelsen kan oppføres som rekkehus i maks 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det tillates underetasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,4.

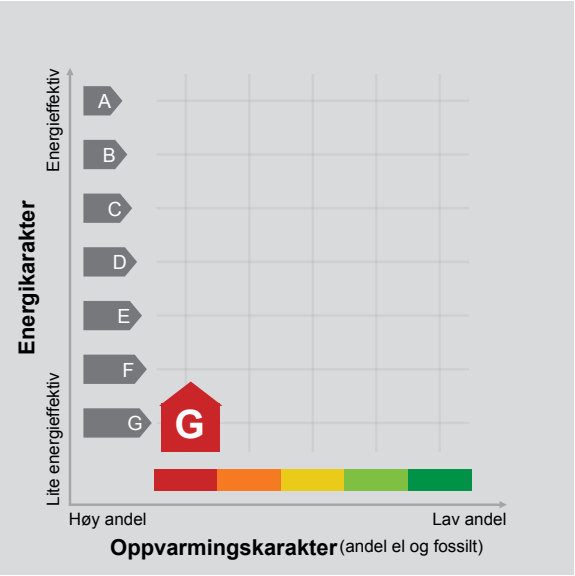
§ 4. Det skal avsettes 0,5 bilplasser pr. leilighet for eldreboligene og 1,5 bilplasser pr. leilighet for de øvrige boligene. Parkeringsarealet må avskjermes mot nord med en tett konstruksjon med høyde på 1,5 meter. Arealet foran skjermen skal beplantes.

§ 5. Nettstasjon skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurd A. Danielsens vei 10A
Postnummer	1160
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	729
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80950748
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112708
Dato	29.04.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/.

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

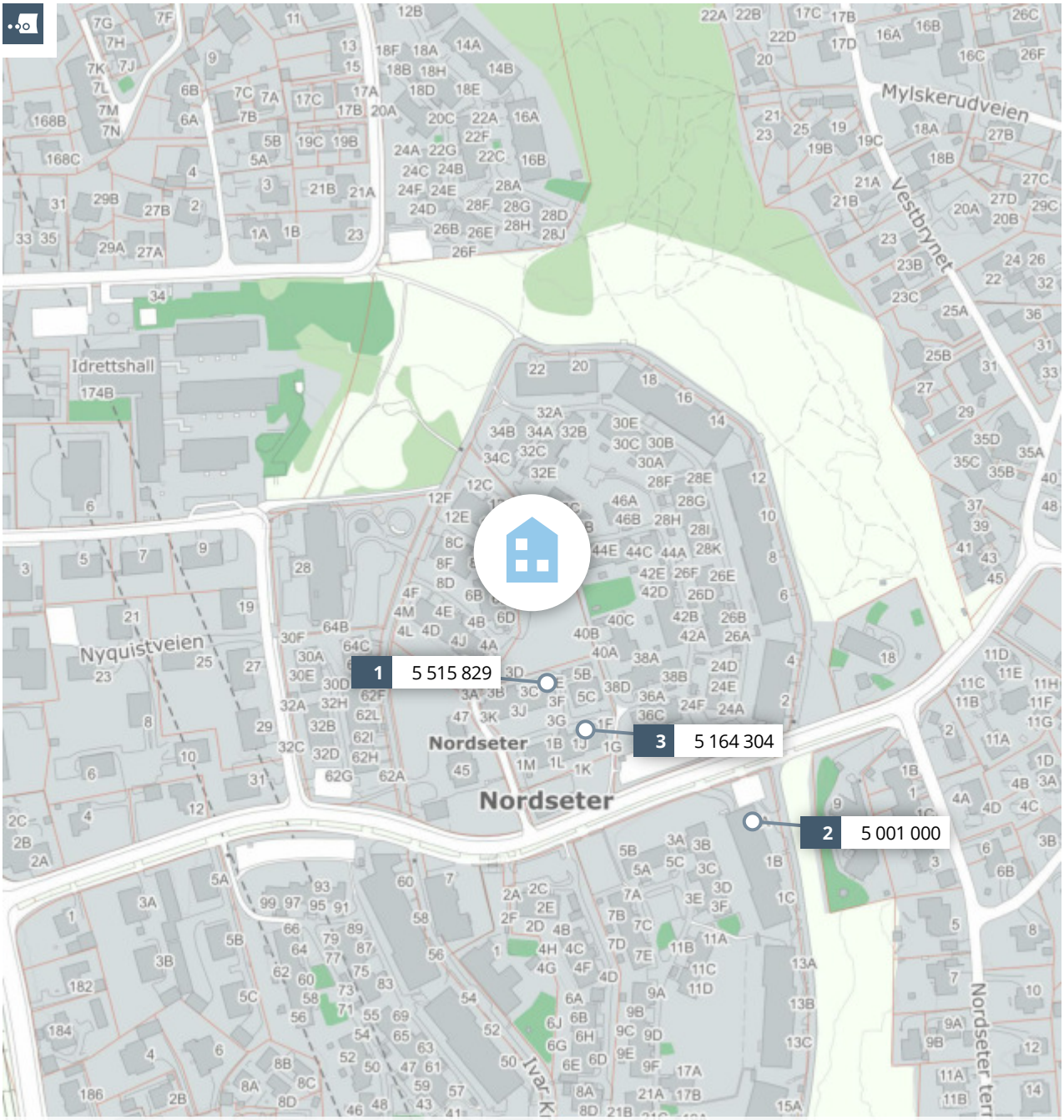
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

MEGLERS VERDIVURDERING

MEGLERS VERDIVURDERING 04.05.2025 15:20:58



Meglers verdivurdering

SIGURD A. DANIELSENS VEI 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 04.05.2025

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: Marina Salvigsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigurd A. Danielsens vei 10 A, 1160 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1984

GNR 157 BNR 729 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SETERHØGDA

Verdivurdert til

5 600 000

41 039	5 641 039	88 141
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	3 941
Formue	65 584
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

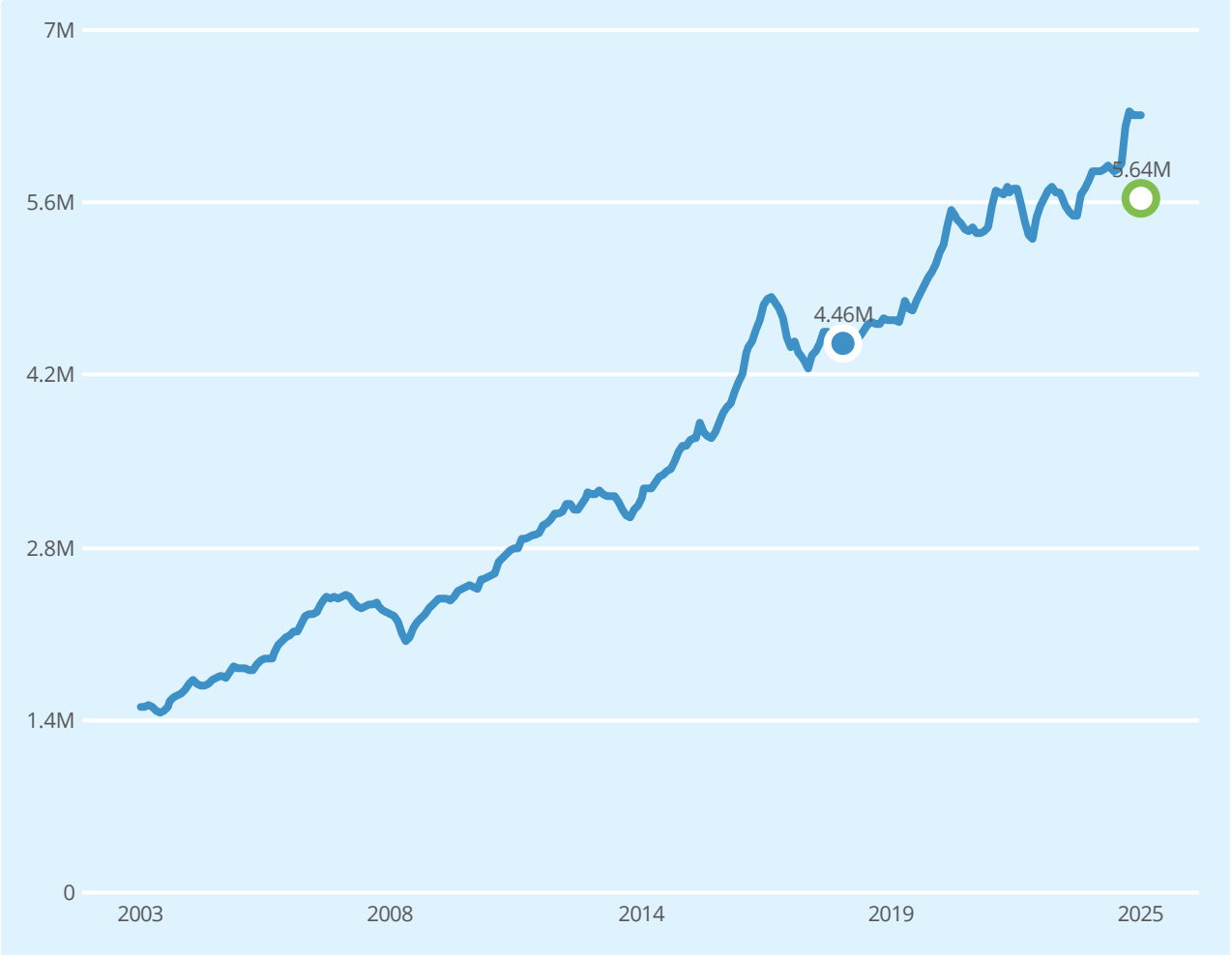
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sigurd A. Danielsens vei 3 E 64 m² 1983 1. etg 2 sov	28.08.2024	5 500 000	**5 500 000**	15 829	5 515 829	**86 185**
2 Nordsetergrenda 1 A 61 m² 1980 1. etg 1 sov	21.10.2024	4 950 000	**4 750 000**	251 000	5 001 000	**81 984**
3 Sigurd A. Danielsens vei 1 E 65 m² 1983 1. etg 1 sov	07.04.2025	5 150 000	**5 150 000**	14 304	5 164 304	**79 451**

3-roms endeleilighet/seniorbolig (55+) i 1.etg - Trappefritt - Markterrasse og hage - Pusset opp 2018 - 1 min til butikk

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 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

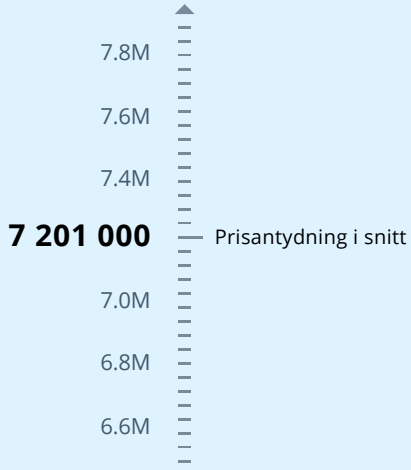
+12 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.08.2018	17.09.2018	11.10.2018	4 500 000	4 400 000	62 429	4 462 429	20

20 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med siste salg i borettslaget

Leiligheter til salgs i SETERHØGDA grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

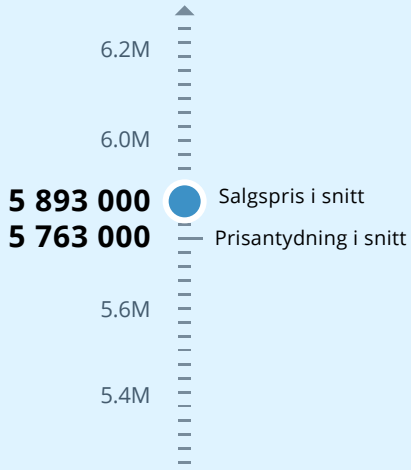


Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Leiligheter solgt i SETERHØGDA grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

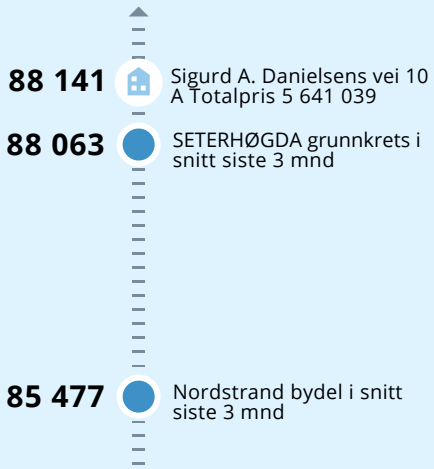


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLERS VERDIVURDERING 02.05.2025 11:29:53

MEGLERS VERDIVURDERING

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:
Sigurd A. Danielsens vei 10A
Andelsnr. 109 Orgnr. 970928324 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0389

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marina Salvigsen
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 92 25 58 89
E-post: Marina.salvigsen@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

Notater