PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest

Originale byggetegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Pearl Engens vei 6 J, 1161 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 711

Andelsnummer 79

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1640 **Referansenummer:** JH5818

Autorisert foretak: Torgeir Lien

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i rekkehusbebyggelse på Nordseter i bydel Nordstrand. Leiligheten er gjennomgående i bygget og består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Stue med utgang til vestvendt balkong. Bod på balkong. I tillegg disponerer leiligheten utebod i separat bodbygg. Leiligheten har adkomst fra utvendig svalgang. Kaldtloft med lav takhøyde, som har adkomst fra luke i himling i entré. Ny entrédør i 2007. Nye jordfeilautomater i sikringsskap i 2014. Ny termostat til varmekabler på bad. For øvrig har leiligheten hovedsakelig standard fra byggeår. Oppussing/rehabilitering må påregnes ved et eierskifte.

Leilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass.
Profilert entrédør med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Dør med glassfelt mellom entré og stue. For øvrig glatte innvendige dører.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvbelegg. Vegger med tapet og malte overflater. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malte himlinger.
Andre opplysninger: Det er elementpipe i leiligheten. Antatt mulighet for ildsted. 2-dørs skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap på hovedsoverom. Termostatstyrte panelovner i entré, stue, kjøkken og hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Vinylbelegg på gulv. Våtromstapet på vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved soveromsdør. Sluk i gulv. Gulvmontert toalett. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Speilskap og belysning over servant. Tørkeskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskbenk i stål med oppvaskkum, skyllekum og avrenningsfelt. Ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Komfyrvakt. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i leiligheten er kobberrør. Stoppekran er plassert bak luke i innkassing på det minste soverommet. Interne og synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk via avtrekksventil på bad og kjøkken. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken samt via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 142 liter, som er plassert på baderom. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 2 stk. 16A kurser og 3 stk. 10A kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

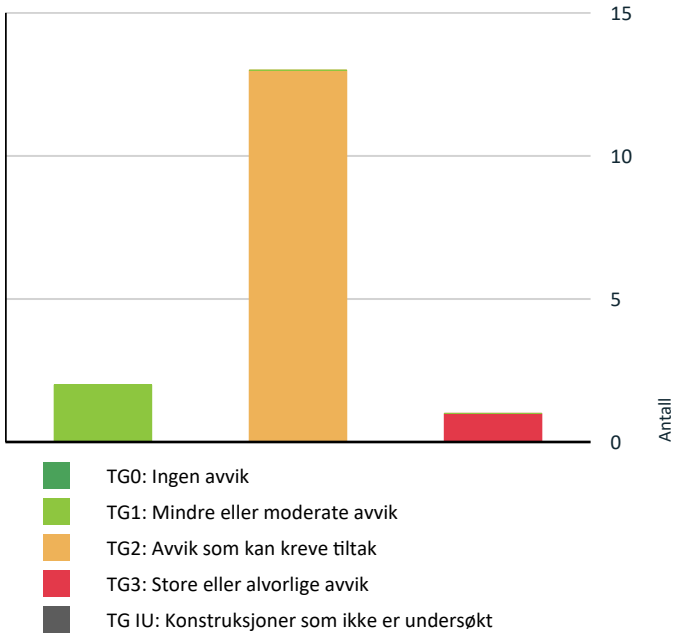
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 1, datert 16.03.1982.

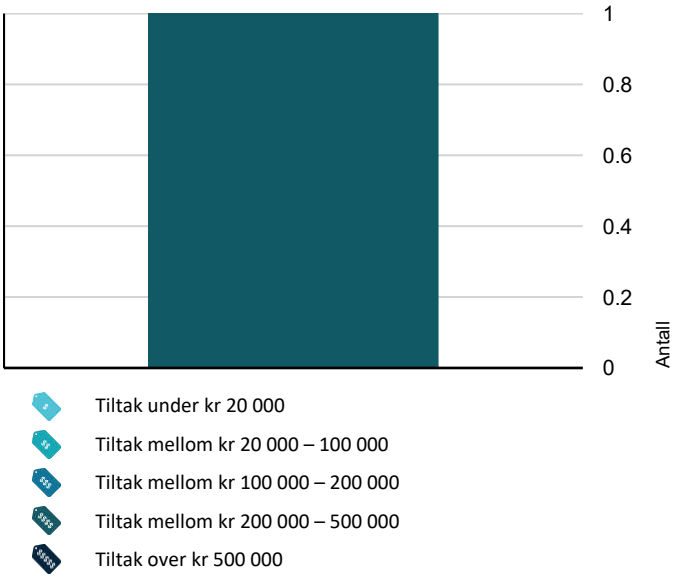
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. I tillegg er det krav om å vurdere takkonstruksjon og taktekkingen, da disse har en særlig nær tilknytning til boligen. Spørsmål som vanligvis besvares av andelseier er i denne rapporten besvart av eiers sønn Thomas Aarnæs. Alle opplysninger er kontrollert av eiers sønn i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > bad. > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig er yttertak kun besiktiget visuelt fra bakkenivå. Yttertak er tekket med pappshingel. For øvrig er tekkingen ikke inspisert, da det ikke ville vært sikkerhetsmessig forsvarlig å gå opp på taket og fordi taket var dekket av snø på befaringsdagen. Vurderingen av taktekkingen er derfor hovedsakelig basert på alder. Styreleder opplyser på forespørsel at det ble lagt pappshingel oppå original pappshingel ca. i 2005.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold i sommerhalvåret. Fra kaldtloft er det observert at pappshingel er festet med gjennomgående kramper. Ved fremtidig omtekking av tak bør pappshingel festes med pappspiker, og ikke kramper.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre. Det er kaldtloft over leiligheten. Kaldtloft har adkomst via en enkel luke i himling i entré. Fra kaldtloft ble det registrert at det er undertak, i form av kryssfiner. Etasjeskille mellom leiligheten og kaldtloft er i trebjelkelag, som er isolert med mineralull.
Når det er kaldtloft med underliggende leilighet er det spesielt viktig at detaljer rundt lufting og tetting av tak, varmeisolasjon, dampsperre m.m. utføres korrekt fordi dette er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens. En tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1 vil kun i begrenset grad avdekke feil ved utførelsen fordi man ikke gjør fysiske inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder og svertesopp i undertak/takkonstruksjon. Det ble stedvis observert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Adkomst via original slitt loftsluke med nedfellbar stige.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser som bør inkludere sjekk av diffusjonssperre mot underliggende leilighet.
Loftsluke med nedfellbar stige bør skiftes.

Tilstandsrapport



Stedvis svertesopp, fuktskjolder og forhøyede fuktverdier.



Svertesopp.

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer og balkongdør med alders- og bruksslitasje samt klimapåvirkning. Vinduer og balkongdører produsert i 1983 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og fremtidig utskiftning må påregnes.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

TG 1 Dører

Profilert entrédør med glassfelt.
Døren har normal slitasjegrad, standard og funksjon med hensyn til alder.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Original overbygget balkong på 7,7 m². Balkongdekke i betong. Rekkverk i trekonstruksjon. Liggende trepanel på leilighetens yttervegger mot balkong. Balkongbod på 2 m². Balkongmarkise.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre slitt balkong. Det ble registrert riss i betongdekke, fukt veggkonstruksjonen i tilknytning til bod og jordslag i markiseduk. Tilstand på betongdekke er ikke videre kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen trenger vedlikehold og utbedring.

Tilstandsrapport



Vegger i bod på balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Gulv: Gulvbelegg.
Vegger: Tapet og malte overflater. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken.
Himlinger: Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre slitte overflater, hovedsakelig fra byggeår.
Det er påvist heksesot/støvkondens på yttervegger og himlingsoverflater. Skyldes trolig støvkondens forårsaket av kuldebro/mangelfull isolering, dvs. at støvpartikler fra lufta fester seg til overflaten og gir sjenerende sverting omkring kuldebroen fordi støvpartikler fester seg lettere til kalde overflater enn til varme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes ved et eierskifte.
Det bør gjennomføre ytterligere undersøkelser av årsak til heksesot/støvkondens og foretas utbedring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 11 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 12 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 14 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 22 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15 -30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Dør med glassfelt mellom entré og stue. For øvrig glatte innvendige dører.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre slitte dører. Dør til hovedsoverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD.

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vinylbelegg på gulv. Våtromstapet på vegger. Malt innvendig himling. Varmekabler som styres med ny digital termostat montert på vegg ved soveromsdør. Sluk i gulv. Gulvmontert toalett. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Speilskap og belysning over servant. Tørkeskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre slitt baderom som er 43 år. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997 gis som hovedregel TG 3, selv om det ikke nødvendigvis er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Baderommet tilfredsstiller ikke dagens strenge krav til våtromsstandard. Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er observert utettheter i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

2. ETASJE > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskbenk i stål med oppvaskkum, skyllekum og avrenningsfelt. Ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Komfyrvakt.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkel slitt kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

Årstall: 1983

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

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

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i leiligheten er kobberrør. Stoppekran er plassert bak luke i innkassing på det minste soverommet.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. For fullverdig kontroll av vannrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør av plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. For fullverdig kontroll av avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via avtrekksventil på bad og kjøkken. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken samt via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk eller balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekksvifte eller mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av avtrekksvifte eller mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 142 liter, fra byggeår. Berederen er plassert på baderom.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I og med at varmtvannsberederen er 43 år gammel bør den skiftes, da skader/følgeskader plutselig kan oppstå på en så gammel varmtvannsbereder. Det bør da etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, dvs. fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer.
Sikringsskapet er plassert i entré.
Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 2 stk. 16A kurser og 3 stk. 10A kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra Elektrikertjenesten AS datert 19.08.2014. Arbeidsbeskrivelse: Sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Det ble registrert én kabel på kjøkken som ikke er tilstrekkelig festet.
El. anlegget, bortsett fra jordfeilautomater, har hovedsakelig standard fra byggeår.
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

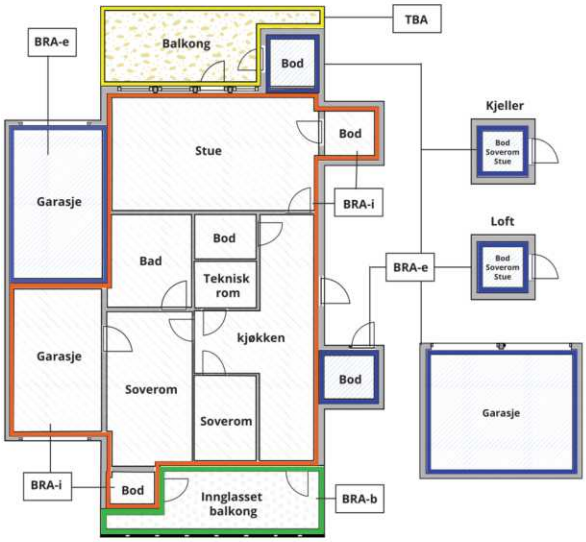
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	65	2		67	8
1. etasje		2		2	
SUM	**65**	**4**			**8**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.	Bod på balkong.	
1. etasje		Utebod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,42 m.
Balkong med gulvareal på 7,7 m².
Balkongbod på 2 m².
Leiligheten disponerer utebod (i separat bodbygg) på 2,3 m².

Generelt: Bod som ligger utenfor boenheten, og som eier eller eiers representant har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 1, datert 16.03.1982.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Torgeir Lien med utlånte nøkler	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	711		0	5419.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Pearl Engens vei 6 J

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Nordseter Seniorborettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Nordseter Seniorborettslag	970928324		BORI BBL Tlf: 63890200	Aarnæs Svea Ingeborg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
79

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Leiligheter i rekkehusbebyggelse, oppført i 1983.
Nordseter Seniorborettslag består av 121 boliger, fordelt på 16 bygninger.
Leilighetene i 2. etasje har adkomst via utvendig trapp og svalgang.
Betongsåle.
Betong i etasjeskille mellom 1. og 2. etasje. Trebjelker i etasjeskille mot kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Styreleder opplyser at det er original kledning som ble malt/beiset for ca. 7-8 år siden. Isolasjonstykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket.
Takkonstruksjoner i tre tekket med shingel.
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, eventuell vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP787064.13.1			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mangel på egenerklæringsskjema kan medføre at opplysninger som eier sitter på og som er relevante for tilstandsrapporten ikke kommer med. Undertegnede kan ikke svare for slike forhold.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JH5818

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260051

Selger 1 navn
Trine Ingebord Aarnæs Halvorsen

Gateadresse
Pearl Engens vei 6J

Poststed	Postnr
Oslo	1161

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Svea Ingeborg Aarnæs

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260051

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 38260051

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Halvorsen	56511c19da7884414888a0df0931a1e2ba965e63	12.02.2026 08:44:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

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

Generert 03.02.26
Vår ref.: 5040 / 79
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	79	**Bolignr**	
Boligselskap	5040 NORDSETER SENIORBORETTSLAG	**Etasje**	1.etg
Adresse	Pearl Engens vei 6 J, 1161 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Svea Ingeborg Aarnæs	**Bygningstype**	Rekkehus

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 03.02.26: kr 4 290,00 (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	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Avdrag særfordelt lån 1	201	201	201	201	201	201
Felleskostnader	4 032	4 032	4 032	4 032	4 032	4 032
Renter særfordelt lån 1	57	57	57	57	57	57
Total	4 290	4 290	4 290	4 290	4 290	4 290

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
OSLOFJORD SPAREBANK 6,20% Serielån, Info pr 31.01.26	12	1 100 010	12 088	10.06.23 - 01.02.31

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
OSLOFJORD SPAREBANK - 6,20% Serielån, Info pr 31.01.26	12	1 100 010	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 SP787064.13.1)

Festet tomt	Festet tomt. Festekontrakt mangler. Festeavgift sist regulert før 01.01.2018
Gnr/Bnr	157/711
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 38 622,00	**Andre inntekter**	kr 2 165,00
Formue	kr 56 251,00	**Utgifter**	kr 862,00

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 Andelseier må være over 55 år.

Innkalling til ordinær generalforsamling 13.05.2025 for 5040 Nordseter Seniorborettslag.

Møtested: Skovheim, Ekebergveien 208, Oslo
Tid: kl. 18:00

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

Dersom du har forslag til generalforsamlingen, 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 på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkommet sak; Fjerne løv
Sak 6: Innkommet sak; sette opp takrenner på verandaene i 2. etasje
Sak 7: Innkommet sak; Farge på husene
Sak 8: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"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: 4 953 019 (mot budsjett 4 978 397)
Drifts utgifter: 1 255 496(mot budsjett 1 327 567)
Finansielle poster: 155 523 (mot budsjett -97 000)

Resultat: 1 411 018 (mot budsjett 1 230 567)

Disponible midler er høye, men med et stort vedlikeholdsbehov de neste årene må likviditeten ses i sammenheng med fremtidige kostnader.

Avviket mellom regnskap og budsjett for 2024 er i hovedsak ikke budsjettert renteinntekter.

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

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000,-

Sak 5: Innkommet sak; Fjerne løv

Fra Andelseier:
Når løvet fra trærne på Nordseter Gård legger seg på gressplenene våre i Ivar Knutsonsvei 62, blir dette liggende. Her kommer det aldri noen å raker løvet, men klipping av plen blir utført. Oppe på Nordseter Gård kommer det noen og blåser løv sammen, men de tar ikke noe av det som faller ned på gressbakken langs med muren.
Det er veldig mye løv som vinden fører med seg over på gressplenen til nr 62 A, B, C, og D. Det blir tyngre og tyngre for oss beboere i 62 rekken å rake løvet sammen, putte det i sekker og kjøre det til Grønmo. Hvis løvet blir liggende uten at det tas, får vi det også vi i

blomsterbedene våre, noe vi ikke ønsker.
Fra bjerkene på Samuel Steinmanns plass faller det også mye løv ned som blir liggende. Det samme skjer med løv fra hekken rundt gressplenen.
Jeg har snakket med Tom Olsen Ingerø i Gårdsreform og forelagt problemet for ham. Han kom med et tilbud, estimert ca kr 10.000,- eks. moms for raking og bortkjøring.
Jeg håper at styret i borettslaget kan imøtekomme mitt forslag.

Styret svar:
Om vi skal fjerne løv fra alle trær som ikke står på vår tomt og som legger seg på vår tomt. Noe som skjer i mange deler av borettslaget.
I vedtektene punkt 6.5 står det: "Andelseier som disponerer hage skal for egen kostnad holde den i forsvarlig stand."
Jeg forslår at vi raker Steinmanns plass og sender brev til kommunen om fjerning av løv på deres tomt som grenser til Ivar Knutsons vei

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Borettslaget raker Steinmanns plass og sender anmodning til kommunen om fjerning av løv på deres tomt som grenser til Ivar Knutsons vei

Andelseiers forslag
Leie inn Gårdsreform for raking og borkjøring til estimert pris kr 10.000 ,- + mva

Mot
Sak faller

Sak 6: Innkommet sak; sette opp takrenner på verandaene i 2. etasje

Fra andelseier:
Kommer med forslag om å sette opp takrenner på verandaene i 2 etasje.
Dette er ikke dyrt. Lager ikke fasade endring.

Og en del av konfliktene mellom de som bor i 1 og 2 etasje, vil avta. For eksempel pm en i 2 etasje vanner blomster, og det renner ned vann i 1 etasje. Dette vannet vil renne ned i tak rennen, og således ikke irritere personen i 1 etasje.

Styrets svar.
Ikke estimert kostnad vedlagt forslaget. For å få en oversikt over hva det eventuelt ville koste har vi bedt om et prisoverslag fra BORI UTBYGGING. Deres vurdering vil ligge på mellom 6000- 8000 pr enhet. Og vi snakker da om ca. 60 enheter hos oss.
Styret har imidlertid aldri mottatt klager om dette fra noen som bor i første etasje
Men vurderingen kan tas med i videre plan for vedlikehold.

Ikke sette opp takrenner ★ Styrets innstilling
Å sette opp takrenner på alle verandaer i 2. etasje vil koste fra kr 360 000,- til kr 480 000,-

Sette opp takrenner
Sette opp takrenner på verandaene i 2. etasje.

Sak 7: Innkommet sak; Farge på husene

Fra andelseier:
Mitt forslag er å endre farge på husene i vårt flotte borettslag neste gang husene skal males. Det hadde vært flott å se bebyggelsen, som nå har et institusjonspreg i mine øyne, i oslo-fargene. Det er duse samstemte farger som er brukt flere steder i byen.
Kostnadene blir ikke høyere enn med ny hvit maling.

Styrets svar.
Forslaget foreslås bli lagt frem ved planlagt vedlikehold. Dette må sees i sammenheng med annet vedlikehold av fasadene.

Til informasjon: Oslo fargene er koblet opp mot bydeler. Det er ikke laget veileder for bydel Nordstrand. Nærmeste bydel med veileder er Skullerud, se vedlagt for Skullerudpaletten.

Mot ★ Styrets innstilling
Styret ber at forslag legges frem ved planlagt vedlikehold.

Endre farge til Oslo - fargene

Endre farge på husene neste gang husene skal males, til Oslo-fargene

Sak 8: Personvalg

Vedtekter § 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.

Vedlagt ligger valgkomiteens forslag til tillitsvalgte. Valgkomiteen har ikke innstilt valgkomite for neste periode.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Kjell Arne Kristiansen

Kandidater til **Styremedlem (Valgt for 2 år i 2024)**:
Kandidater til **Styremedlem (Valgt for 2 år i 2024)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Ellen Cellius

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Else Marie Sogn

Nordseter Seniorborettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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 Kjell Arne Kristiansen	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem Helen Johnsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Margrete Wiede Aasland	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Elisabeth Tollofsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Astrid Pyk	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Ellen Celius	(valgt for 1 år i 2024)
: Else Marie Sognve	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Turid Langfelt, Perl Engens vei 6	Valgt for 1 år i 2024
: Varamedlem Bodil Pettersen, Sigurd A DANIELSENS VEI 1 J	Valgt for 1 år i 2024

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:

- *Vanntrykk i SADv 4 og 6, utbedret.*
- *En del av trappehusene er i meget dårlig forfattning, opprettet avtale med Bori utbygging om utbedring av alle, samt vask både av trappehus/svalgang/fasader. De innhenter anbud.*
- *Også avtale med BORI utbyggig om sjekk av alle tak.*
- *Det er omsatt 7 boliger.*
- *Ryddet og oppdatert i parkeringsskilting.*
- *Montert brannslukkingsapparat og varslere i Styrerom, Kjeller Sadv 6 og Kjeller i IKv 62.*
- *Forstyrelsene i PEv fra Bing, Oda og annen transport som ikke er til oss. Har det vært jobbet mye med. Kontakt med gjeldene firmaer og naboborettslag har ført til en markant bedring.*

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

Godkjent av styret, den 16.03.2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Nordseter Seniorborettslag
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 908 324	4 814 459	4 938 397	5 703 478
Annen driftsinntekt	2	44 695	34 058	40 000	40 000
Sum driftsinntekter		**4 953 019**	**4 848 517**	**4 978 397**	**5 743 478**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	228 200	171 150	228 200	285 250
Konsulenttjenester	4	295 145	137 151	268 130	293 700
Kontingenter		3 100	2 900	3 500	3 500
Rep og vedlikehold	5	178 418	128 001	160 000	2 315 000
Forsikringer		424 999	371 778	450 000	515 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 355 864	1 139 998	1 368 200	1 633 000
Energi og fyring	7	25 899	36 568	65 000	27 000
Kabel-TV og telefoni		516 694	490 723	492 000	543 000
Driftskostnader	8	544 328	574 026	510 000	505 000
Andre driftskostnader	9	124 877	75 623	105 800	150 800
Sum driftskostnader		**3 697 523**	**3 127 918**	**3 650 830**	**6 271 250**
Driftsresultat før finansposter		**1 255 496**	**1 720 599**	**1 327 567**	**-527 772**
Finansielle poster					
Finansinntekt		250 382	9 547	0	0
Finanskostnad		94 859	98 204	97 000	87 000
Sum finansposter		**155 523**	**-88 657**	**-97 000**	**-87 000**
Årsresultat		**1 411 018**	**1 631 942**	**1 230 567**	**-614 772**
Overført til annen egenkapital	12	1 411 018	1 631 942	0	0
Sum disponering		**1 411 018**	**1 631 942**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Nordseter Seniorborettslag
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 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		588 651	516 823
Kundefordringer		2 969	39
Sum fordringer		591 620	516 862
Bankinnskudd, kasse o.l.		7 557 613	6 378 911
Sum omløpsmidler		**8 149 233**	**6 895 772**
SUM EIENDELER		**46 951 472**	**45 698 011**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	12 100	12 100
Annen egenkapital	12	27 468 503	26 057 484
Sum egenkapital		**27 480 603**	**26 069 584**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	1 338 339	1 558 335
Borettsinnskudd	15, 16	17 915 000	17 915 000
Sum langsiktig gjeld		19 253 339	19 473 335
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 968	125 390
Annen kortsiktig gjeld	17	40 562	29 702
Sum kortsiktig gjeld		217 530	155 092
Sum gjeld		**19 470 869**	**19 628 427**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 951 472**	**45 698 011**

Nordseter Seniorborettslag

Kjell Arne Kristiansen
Styrets leder

Margrete Ingeborg Kristofa Wiede
Styremedlem

Astrid Cecilie Marthinussen Pyk
Styremedlem

Elisabeth Tollofsen
Styremedlem

Helen Johnsen
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 30 000,- 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	4 595 580	4 209 348	4 595 957	5 321 952
3607	Garasje	0	0	24 000	0
3608	Parkeringsplasser	3 120	1 440	1 440	0
3617	Andel renter særfordelt lån	97 188	99 465	97 000	87 000
3618	Andel avdrag særfordelt lån	219 492	511 262	220 000	301 570
3632	Strøm	-7 056	-7 056	0	-7 044
Sum felleskostnader		**4 908 324**	**4 814 459**	**4 938 397**	**5 703 478**

Garasje blir motregnet mot underregnskap garasjer, se note 17

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	44 695	34 058	40 000	40 000
Sum andre driftsinntekter	**44 695**	**34 058**	**40 000**	**40 000**

Andre inntekter er 7 forhåndsavklaring forkjøpsrett ifm. salg av bolig i borettslaget

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	200 000	150 000	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	21 150	28 200	35 250
Sum lønnskostnader	**228 200**	**171 150**	**228 200**	**285 250**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøter, ref. note 9.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 375	6 331	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar	146 629	134 263	146 630	153 700
Andre forvaltningstjenester	5 600	495	5 000	5 000
Honorar for juridisk bistand,	0	4 219	0	0
Juridisk bistand	86 291	34 760	50 000	50 000
Teknisk bistand	0	5 625	30 000	50 000
Vedlikeholdsplan	24 500	-70 000	0	0
HMS	25 750	21 458	30 000	28 000
Sum konsulenttjenester	**295 145**	**137 151**	**268 130**	**293 700**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	64 588	12 954	50 000	250 000
Vedlikehold VVS	58 866	33 975	40 000	100 000
Vedlikehold elektro	229	2 225	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	31 906	56 148	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	2 828	2 699	0	10 000
Egenandel forsikringsskader	20 000	20 000	10 000	20 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	0	1 875 000
Sum vedlikeholdskostnader	**178 418**	**128 001**	**160 000**	**2 315 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 037 242	884 235	1 110 000	1 250 000
Eiendomsskatt	0	22 589	25 000	0
Festeavgift	318 622	233 174	233 200	383 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 355 864**	**1 139 998**	**1 368 200**	**1 633 000**

Oslo Kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt i 2024

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	25 899	24 289	65 000	27 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	12 280	0	0
Sum energi og fyring	**25 899**	**36 568**	**65 000**	**27 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	27 718	10 431	0	15 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	253 370	280 592	260 000	260 000
Gressklipping	263 240	283 004	250 000	230 000
Sum driftskostnader	**544 328**	**574 026**	**510 000**	**505 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	30 908	30 037	33 000	33 000
Søppeltømming/container	8 289	8 350	10 000	10 000
Lyspærer, sikringer etc	403	217	5 000	5 000
Renholdsartikler	8 104	0	0	10 000
Verktøy og redskaper	0	0	5 000	5 000
Nøkler, låser og skilt	28 912	10 271	10 000	30 000
Annet driftsmateriale	1 110	0	0	0
Kontorrekvisita	4 680	4 242	10 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	1 386	733	1 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	23 184	14 033	20 000	30 000
Velferdskostnader	395	0	4 000	5 000
Annen kontorkostnad	9 706	0	0	0
Øredifferanser	0	-9	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 748	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	**124 877**	**75 623**	**105 800**	**150 800**

Note 10 Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr 01.01	38 802 239
Anskaffelseskost pr 31.12	38 802 239
Bokført verdi pr. 31.12	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 11 Andelskapital

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

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	26 057 484	24 425 542
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 411 018	1 631 942
Sum opptjent egenkapital 31.12	27 468 503	26 057 484

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	1 338 339	1 558 335
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**1 338 339**	**1 558 335**

Note 14 Pantelån

OSLOFJORD SPAREBANK		
Renter 31.12.24: 6,45%, løpetid 8 år		
Opprinnelig 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-1 558 335	
Nedbetalt i år	219 996	
Lånesaldo 31.12		1 338 339
Beregnet innfrielsesdato: 10.02.2031		
Sum langsiktig gjeld		**1 338 339**

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 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 253 339	19 473 335
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	39 435 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Underregnskap	36 133	25 105
Andre påløpte kostnader	4 428	4 597
Sum annen kortsiktig gjeld	**40 562**	**29 702**

Underregnskap er regnskap for garasjer:

Garasjeregnskap

Saldo 01.01.2024	25104,89
Leie, 8. plass x kr 250 * 6 mnd	24000,00
Gebyr for overdragelse (kr 1 000)	0,00
Forsikring januar - mars	-590,00
Forsikring april-juni	-590,00
Forsikring juli-september	-590,00
Forsikring oktober-desember	-709,00
Strøm 2024	-10492,79
Resultat per 31.12.24	36133,10
Saldo 31.12.24	**36133,10**

Note 18 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**6 740 680**	**5 622 014**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 411 018	1 631 942
Opptak langsiktige lån	0	1 686 666
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-219 996	-2 199 942
B. Årets endring i disponible midler	1 191 022	1 118 667
C. Disponible midler 31.12	**7 931 703**	**6 740 680**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 149 233	6 895 772
- Kortsiktig gjeld	217 530	155 092
= Disponible midler 31.12	**7 931 703**	**6 740 680**

5040 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Kristiansen, Kjell Arne	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Kristiansen, Kjell Arne

Navn	Dato
Pyk, Astrid C M	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Pyk, Astrid C M

Navn	Dato
Aasland, Margrete Wiede	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Aasland, Margrete Wiede

Navn	Dato
Tollofsen, Elisabeth	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Tollofsen, Elisabeth

Navn	Dato
Johnsen, Helen	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Johnsen, Helen

styret.com

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Nordseter Seniorborettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordseter Seniorborettslag som viser et overskudd på NOK 1 411 018. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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
27.02.2025

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, 27. februar 2025
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 27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.02.2025 21:16:32

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende 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.

Skullerudpaletten



Farge- og materialbruken i den småskalerte bebyggelsen på Skullerud understreker husgruppene som tydelige enheter med landskapet som bakgrunn.

Da området ble bygget ut på midten av 1960-tallet, ble det skapt en lokal fargepalett med brune jordfarger i møte med tradisjonsfarger som rødt og gråblått. Den opprinnelige fargeplanen følges ikke lenger, og det er ikke laget noen ny. Likevel fremstår området som helhetlig. Rekkehusene i Welding Olsens vei er anlagt som kurvede boliggater i landskapet. I dette borettslaget er den opprinnelige brune husfargen byttet ut med to gjennomgående gulfarger.

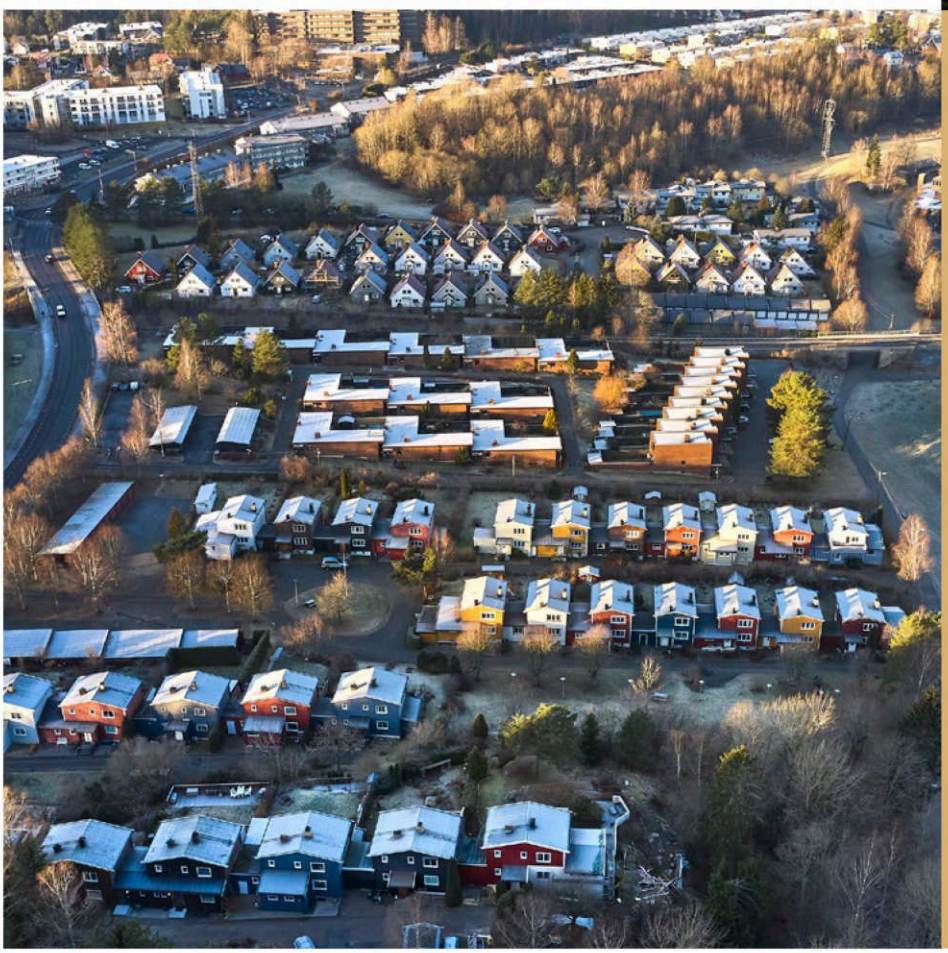
Der borettslaget er oppløst, fargesettes boligene i henhold til hver huseiers valg og smak. Dette gjelder for de sammenkjedete boligene i Skullerudveien. Over tid har noen hus fått nye farger, mens andre ligger nær den opprinnelige fargeplanen. Dette gir en variert husrekke som minner om en tradisjonell trehuspalett.

Ordensprinsippene i bebyggelsen er fortsatt ivaretatt av en fargesetting som nå er både en blanding av en enhetlig farge- og materialbruk og et fargemangfold i tillegg.



Til høyre: Sammenkjedete eneboliger. Foto: Oslo kommune

Under: Boligbebyggelse på Skullerud. Foto: Eivind Røhne



Utforsking av lokale fargeidéer:

1. Fargene har stor betydning for å holde sammen grupperingene i bebyggelsen. I dag individualiseres fargevalgene.

- *Kan den opprinnelige fargeplanens temaer og variasjoner inspirere dagens fargesetting av boliggruppene?*

2. Dagens fargesetting i Skullerudveien er variert med blågrå, brune, røde, eggeskallhvite og okergule hus.

- *Er målet en tilbakeføring til originaluttrykket, eller kan man rendyrke en ny sammensatt helhet?*

Utforsking a:

Utforsking a og b ser nærmere på fargesettingen av Skullerudveien som har gjennomgått stor forandring i fargekarakter siden byggeåret.

De sammenkjedede rekkehusene hadde opprinnelig en stram fargeplan. Illustrasjonene viser fargesettingen på to av husrekkene. Ytterste rekke hadde en rytme med annenhver mørk brun og mellombrun fasade.

Indre rekke hadde en rytme med annenhver rød og blå fasade. Fargeplanen er vist på kartet. Sammenligner vi fargeplanen fra 1963 med dagens husfarger vist på motstående side, ser vi at de dempede og lyse fargene skiller seg fra det opprinnelige konseptet.

Utforskingen av fargeplanen er veiledende. En fargetrapp ville avdekket de opprinnelige fargene.







Den ytterste bebyggelsen møter landskapet med brune hus, og ringer inn en indre kulørsterk bebyggelse.

Utforskingen er utført av Mette L'orange Architecture-Heritage-Art

Medarbeider, student Matilde Wedzicha KHiO

Utforsking b:

Det er ikke laget noen ny helhetlig plan etter at borettslaget ble oppløst. I dag uttrykker fargene i husrekken både individualitet og fellesskap. Bebyggelsesstrukturen med sammenkjedede eneboliger bidrar antagelig til det. For å bevare områdets homogene karakter kan det være hensiktsmessig å enes om noen gjennomgående prinsipper. Dersom rytme skal være et prinsipp, bør man unngå at de husene som følger hverandre, får lik farge. Da vil husene miste individualitet, og husrekken vil miste rytme. Dersom man ønsker å ta vare på 1960-tallets stramme karakter, kan et annet gjennomgående prinsipp for husene være å male hjørnebordene i samme farge som fasaden ellers.



Til høyre: Byggefeltet med sammenkjedete boliger. Rekkehusene i forgrunnen er Rustadlia borettslag med en helhetlig fargesetting. Foto: Oslo kommune



Paletten fra Skullerudveien ble registrert i 2022. Det er allerede ansatser til en god rytme i paletten der mettede gule, brune og røde farger veksler, og den lyse gråblå fargen binder de lyse eggeskallfargene sammen.



Dagens fargebruk på husene i Skullerudveien 42–62. Foto: Oslo kommune



VALGKOMMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. **Som styreleder foreslås:**
   Kjell Arne Kristiansen, for 1 år Sigurd A Danielsens vei 4 G

2. **Som styremedlem foreslås:**
   Ellen Cellius, for 2 år Sigurd A Danielsens vei 6

3. **Som varamedlem foreslås:**
   Else Marie Sogn for 1 år Sigurd A Danielsens vei 10

I valgkomiteeen for Nordseter Senior Borettslag:

Turid Langfelt

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.

Nordseter Seniorborettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 13.05.2025 kl. 18.00
Sted: Skovheim, Ekebergveien 208, Oslo

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Line Nilsen fra BORI BBL velges til møteleder og fører protokoll. Margrete Wiede Aasland signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Navnefortegnelse: 33 stemmer, herav 5 fullmakter.

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: 4 953 019 (mot budsjett 4 978 397)
Drifts utgifter: 1 255 496(mot budsjett 1 327 567)
Finansielle poster: 155 523 (mot budsjett -97 000)
Resultat: 1 411 018 (mot budsjett 1 230 567)

Disponible midler er høye, men med et stort vedlikeholdsbehov de neste årene må likviditeten ses i sammenheng med fremtidige kostnader.

Avviket mellom regnskap og budsjett for 2024 er i hovedsak ikke budsjettert renteinntekter.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 31 stemmer

Forslag at styrehonorar settes til kr. 300.000,-

Det var 2 stemmer imot forslaget fra salen.

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000,-

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkommet sak; Fjerne løv

- saken trukket av andelseier, ikke til avstemming.

Fra Andelseier:
Når løvet fra trærne på Nordseter Gård legger seg på gressplenene våre i Ivar Knutsonsvei 62, blir dette liggende. Her kommer det aldri noen å raker løvet, men klipping av plen blir utført. Oppe på Nordseter Gård kommer det noen og blåser løv sammen, men de tar ikke noe av det som faller ned på gressbakken langs med muren.
Det er veldig mye løv som vinden fører med seg over på gressplenen til nr 62 A, B, C, og D.
Det blir tyngre og tyngre for oss beboere i 62 rekken å rake løvet sammen, putte det i sekker og kjøre det til Grønmo. Hvis løvet blir liggende uten at det tas, får vi det også vi i blomsterbedene våre, noe vi ikke ønsker.
Fra bjerkene på Samuel Steinmanns plass faller det også mye løv ned som blir liggende. Det samme skjer med løv fra hekken rundt gressplenen.
Jeg har snakket med Tom Olsen Ingerø i Gårdsreform og forelagt problemet for ham. Han kom med et tilbud, estimert ca kr 10.000,- eks. moms for raking og bortkjøring.
Jeg håper at styret i borettslaget kan imøtekomme mitt forslag.

Styret svar:
Om vi skal fjerne løv fra alle trær som ikke står på vår tomt og hvor løvet legger seg på vår tomt. Noe som skjer i mange deler av borettslaget. Så vil dette være omfattende og kostbart.
I vedtektene punkt 6.5 står det: "Andelseier som disponerer hage skal for egen kostnad holde den i forsvarlig stand."
Jeg forslår at vi raker Steinmanns plass og sender brev til kommunen om fjerning av løv på deres tomt som grenser til Ivar Knutsons vei

Sak 6: Innkommet sak; sette opp takrenner på verandaene i 2. etasje

- saken trukket av andelseier - ikke til avstemming.

Fra andelseier:
Kommer med forslag om å sette opp takrenner på verandaene i 2 etasje.
Dette er ikke dyrt. Lager ikke fasade endring.

Og en del av konfliktene mellom de som bor i 1 og 2 etasje, vil avta. For eksempel pm en i 2 etasje vanner blomster, og det renner ned vann i 1 etasje. Dette vannet vil renne ned i tak rennen, og således ikke irritere personen i 1 etasje.

Styrets svar.
Ikke estimert kostnad vedlagt forslaget. For å få en oversikt over hva det eventuelt ville koste har vi bedt om et prisoverslag fra BORI UTBYGGING. Deres vurdering vil ligge på mellom 6000- 8000 pr enhet. Og vi snakker da om ca. 60 enheter hos oss.
Styret har imidlertid aldri mottatt klager om dette fra noen som bor i første etasje
Men vurderingen kan tas med i videre plan for vedlikehold.

Sak 7: Innkommet sak; Farge på husene

- saken trukket av andelseier - ikke til avstemming.

Fra andelseier:
Mitt forslag er å endre farge på husene i vårt flotte borettslag neste gang husene skal males. Det hadde vært flott å se bebyggelsen, som nå har et institusjonspreg i mine øyne, i oslo-fargene. Det er duse samstemte farger som er brukt flere steder i byen.
Kostnadene blir ikke høyere enn med ny hvit maling.

Styrets svar.
Forslaget foreslås bli lagt frem ved planlagt vedlikehold. Dette må sees i sammenheng med annet vedlikehold av fasadene.

Til informasjon: Oslo fargene er koblet opp mot bydeler. Det er ikke laget veileder for bydel Nordstrand. Nærmeste bydel med veileder er Skullerud, se vedlagt for Skullerudpaletten.

Sak 8: Personvalg

Vedtekter § 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.

Vedlagt ligger valgkomiteens forslag til tillitsvalgte. Valgkomiteen har i etterkant innstilt valgkomite som Valgkomite: Margrete Wiede Aasland og Bodil Pettersen

Styremedlem valgt for 2 år i 2024 er Helen Johnsen og Elisabeth Tollofsen og er ikke på valg i 2025

Styreleder (1 år)
Kjell Arne Kristiansen enstemmig valgt

Styremedlem (Valgt for 2 år i 2024)
Helen Johnsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (Valgt for 2 år i 2024)
Elisabeth Tollofsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)
Ellen Cellius enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)
Else Marie Sogn enstemmig valgt

5040 2025 Protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsen, Line	**2025-05-13**	**Aasland, Margrete Wiede**	**2025-05-14**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Line

Identifikasjon

bankID Aasland, Margrete Wiede

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den

23. januar 1985.

SO/BS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art: Gnr.157,bnr.711,Pearl Engens vei 8 A-B-C-D — 82/1135

Avsluttende synsforretning

Bygningens art: Nybygg — 16.1.85

Byggherre: Rekkehus

Byggemelder: Bydel II,s Boligsparekl ubb, v/N.Demetriades, Oberst Rodes vei 59,1165 OSLO 11.

Ansvarshavende: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Overing.John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3.

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

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

For bygningssjefen

S

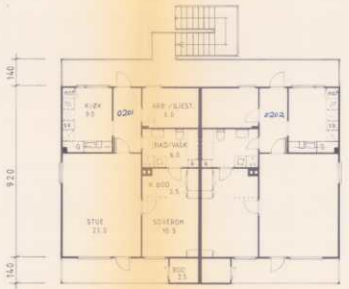
.....

Overingeniør

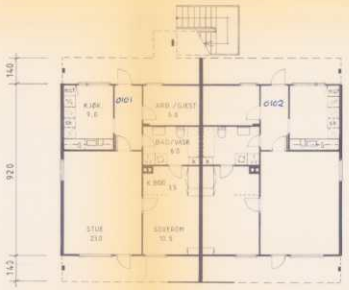
Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.



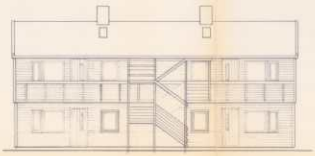
PLAN 2. ETG.



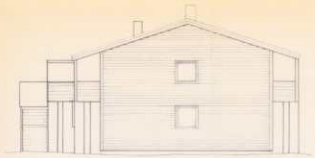
PLAN 1. ETG.



HAGESIDE MOT SYD



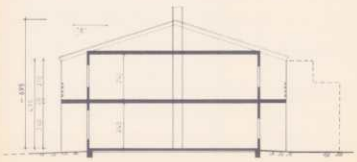
INNGANGSSIDE MOT NORD



GAVL MOT VEST



GAVL MOT ØST



SNITT

A

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	FORER.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT
NORDSETER ELDREBOLIGER

TYPE	TABELL NR. 157	ANTALL NR. 1 m/fl.

TEGNING OMFATTER: PLANER, SNITT, FASADER.

HUS NR. 12

MÅL 1:100	DATO 7.3.82	TEGNET AV JC S	KONTROLL MV

TEGN. NR. 1604 A | PROSJEKT NR. | GRUPPE | NR. 15 | REV.

Bydel 11's Pensjonistforenings Bl.
v/o Nico Demetriades, Oberst Rasmus. 59.0-11

FESTEKONTRAKT

for boligfesteforhold.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til. Bydelsutvalg 11's pensjonistforenings Borettslag

eiendommen gnr. 157 bnr. 709, 710 og 711

som er ca. 13.710 m² stor. Målebrevet datert ..... tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten. Kommunen forbeholder seg adgang til senere å foreta mindre arronderinger av arealet. Festegrunnlaget reguleres forholdsmessig.

Arealet er bortfestet i den stand det er på overtakelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil eller for skade eller ulempe på grunn av andre festeforhold.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

DAGBOKFØRT
16.FEB.83 005221
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

§ 2.
Festetiden.

DAGBOKFØRT
12.DEC.84 064127
BYSKRIVEREN I OSLO

Festetiden er 80 år og regnes fra 1.9.1983

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. foreløpig 24.678,- x) beregnet etter 6 prosent av kr. 30,- pr. m². Avgiften betales fra 1.9.1983 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 30.6. og 31.12. første gang.

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

x) Endelig festeavgift samt utgifter til veier fastsettes av formannskapet

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp begrenset til kr. ..... pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av boliger og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Festeren er forpliktet til å bebygge tomten snarest mulig. Er bebyggelse ikke satt i gang innen 3 – tre – år fra festekontraktens opprettelse, kan kommunen heve og kreve avlyst festekontrakten uten samtykke av festeren.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

GNR 157 BNR 709, 710 OG 711 - PÅTEGNING

Nærværende festekontrakt utvides til å omfatte to arealer av gnr 157 bnr 640 på tilsammen ca 7550 m2. Arealene har fått betegnelsen gnr 157 bnr 729 og bnr 730.

Festeavgiften for tilleggsarealet beregnes forholdsmessig etter avgiften for hovedarealet. Avgiften for tilleggsarealet reguleres til samme tid som festeavgiften for hovedarealet. Tidspunktet for beregning av festeavgiften og utgifter til veier fastsettes samtidig som festegrunnlag og festeavgift for hovedarealet fastsettes.

Festeren betaler alle omkostninger i forbindelse med det areal som tillegges.

Oslo, den 22. november 1984

Som fester:

Bydel 11 Pensjonistforening Borettslag

.....

Bydelsutvalg 11's
Pensjonistforenings B/L

For Oslo kommune
Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Annette Thorsø Mohr

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år:

1.: Wenche Fuglehaug
Født: 20.5.64
Adr.: Lusbråtan 29 0674
0506

2.: Anne Johansen
Født: 8.3.64
Adr.: Dalsbergstien 10
0170 Oslo 1

DAGBOKFØRT

12. DEC. 84 064127

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250.-
Dok. avgift betalt med kr. 0
~~Merknad etter tgll. § 11:~~

Anne Vinje
ANNE VINJE
hjelpedommer

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den 20.1.1983

Som fester:

For Oslo kommune:

Halvor Fossum

Einar Bjørnstad

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at. festeren ..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: .....

Født: .....

Adr.: .....

2.: .....

Født: .....

Adr.: .....

DAGBOKFØRT

16.FEB.83 005221

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 10,-

Dok.avgift betalt med kr.

Merknad etter tgll. § 11:

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Helge Hasle

100,- 18/2-83

enova

Energiattest



Adresse **Pearl Engens vei 6J, 1161 OSLO**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258722**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80920709**
Gårdsnummer **157**	Bruksnummer **711**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 012 kWh**



Pearl Engens vei 6J, 1161 OSLO

Detaljering

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

Pearl Engens vei 6J, 1161 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

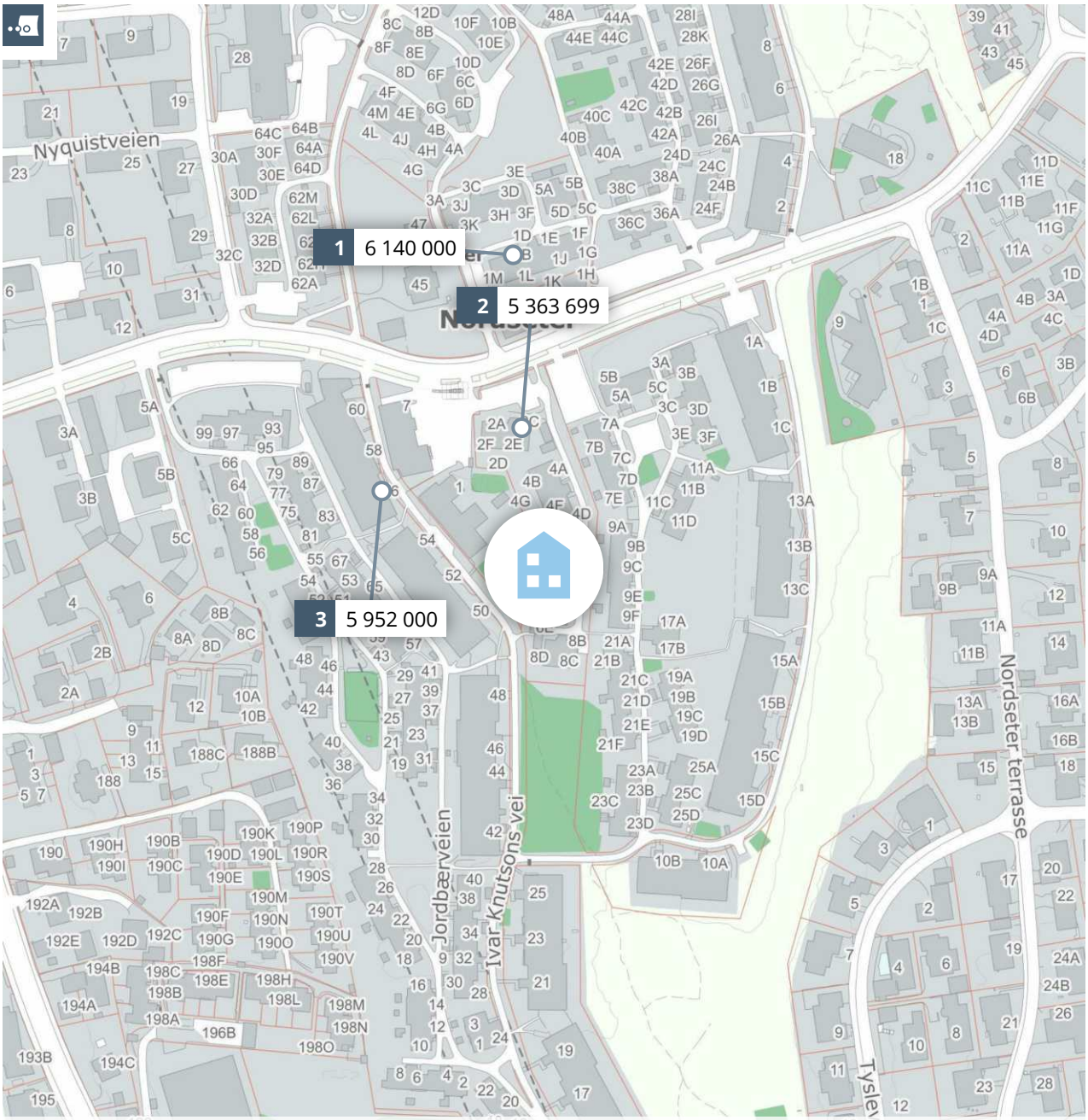
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

PEARL ENGENS VEI 6 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 13.02.2026

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: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pearl Engens vei 6 J, 1161 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1983

GNR 157 BNR 711 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSETER

Verdivurdert til

4 400 000

12 088	4 412 088	67 878
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	4 290
Formue	56 251
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sigurd A. Danielsens vei 1 B 65 m² 1983 - etg 2 sov	12.05.2025	5 900 000	**6 140 000**	0	6 140 000	**94 462**
2 Pearl Engens vei 2 C 64 m² 1983 1. etg 2 sov	02.07.2025	4 950 000	**5 350 000**	13 699	5 363 699	**83 808**
3 Ivar Knutsons vei 56 61 m² 1979 1. etg 1 sov	27.06.2025	5 490 000	**5 550 000**	402 000	5 952 000	**97 574**

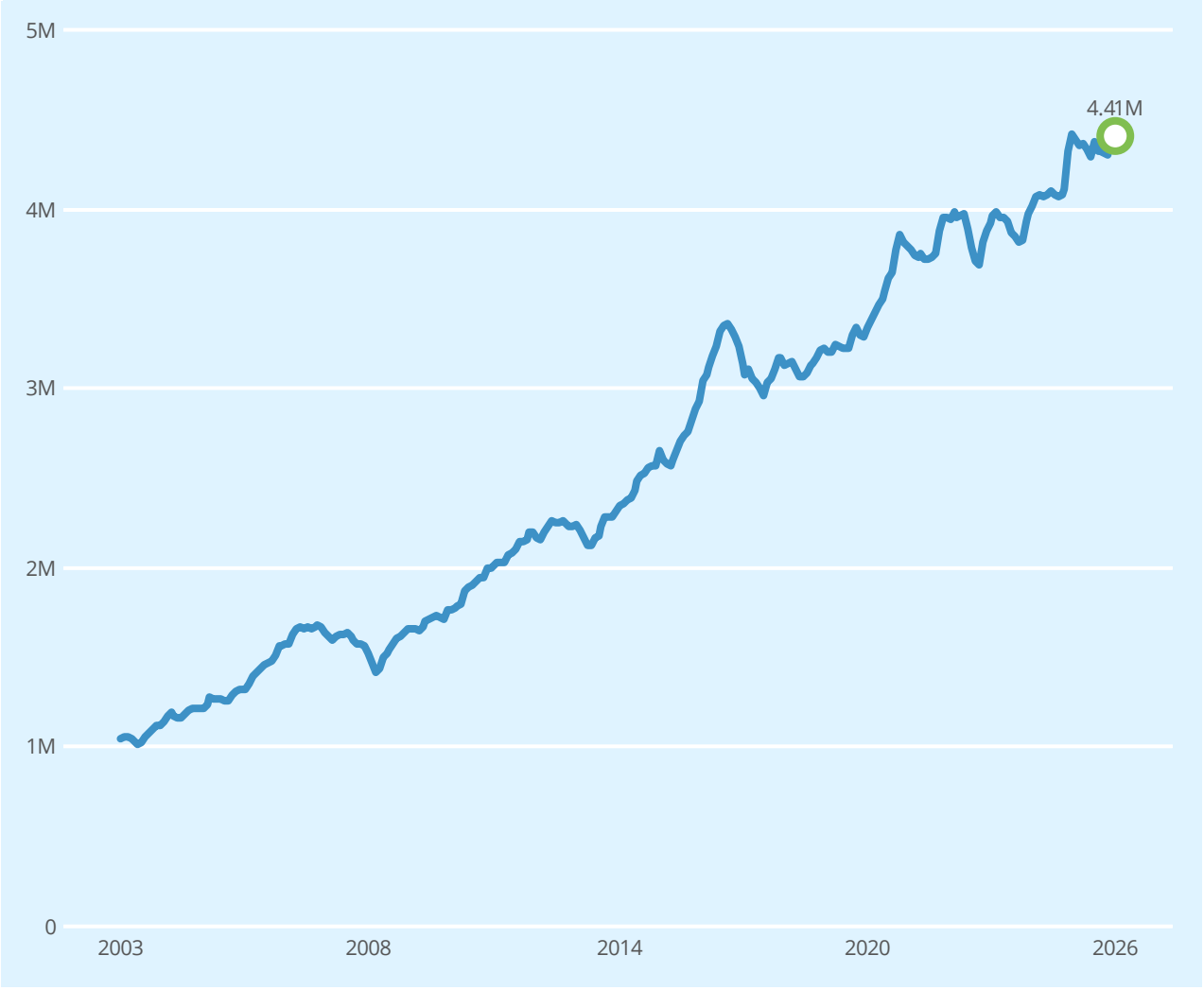
- Gjennomgående 3-roms seniorleilighet
- Egen inngang
- Lagringsplass i bod på balkong, og utebod i separat bodbygg
- Romslig hovedsoverom
- Gjestesoverom/kontor
- Pipeløp - mulighet for peisovn
- Hyggelig nærmiljø med rikt seniortilbud
- 200 meter til dagligvare
- 500 meter til trikkestopp - Kastellet (Linje 13- og 19)
- 100 meter til buss - "Nordstrand ring"
- Lave kjøpsomkostninger (Ingen dokumentavgift)

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



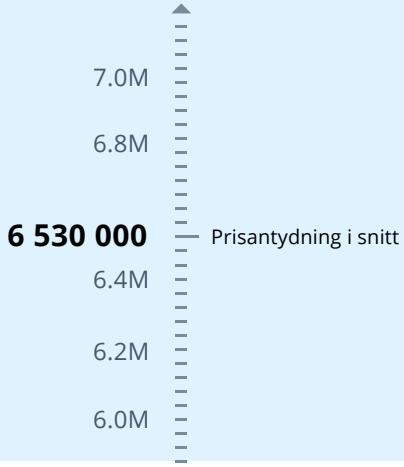
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+11 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i NORDSETER grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

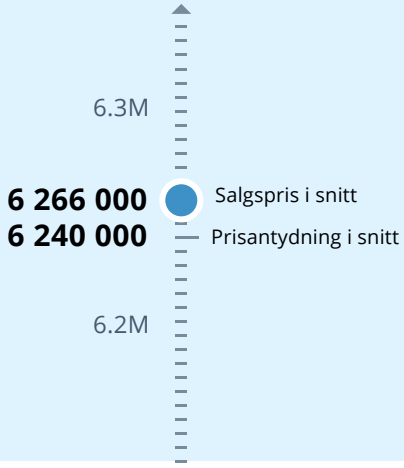


Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Leiligheter solgt i NORDSETER grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

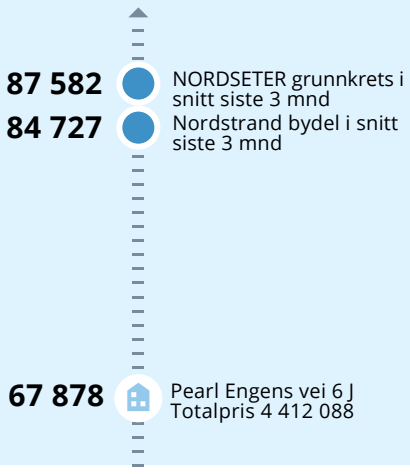


Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Pearl Engens vei 6J

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	7 min 0.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	18 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordseter gård Linje 75A, 75B	2 min 0.1 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min 0.5 km
Lambertseter Linje 1, 4	14 min 1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.4 km

BARNEHAGER

Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 59 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	2 min
Matkroken Bråten	9 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	15 min
Boots apotek Lambertseter	14 min
Lambertseter Vinmonopol	14 min

SPORT

Nordseter skole	6 min
Kastellet skole	7 min
EVO Nordstrand	13 min
SATS Lambertseter	16 min

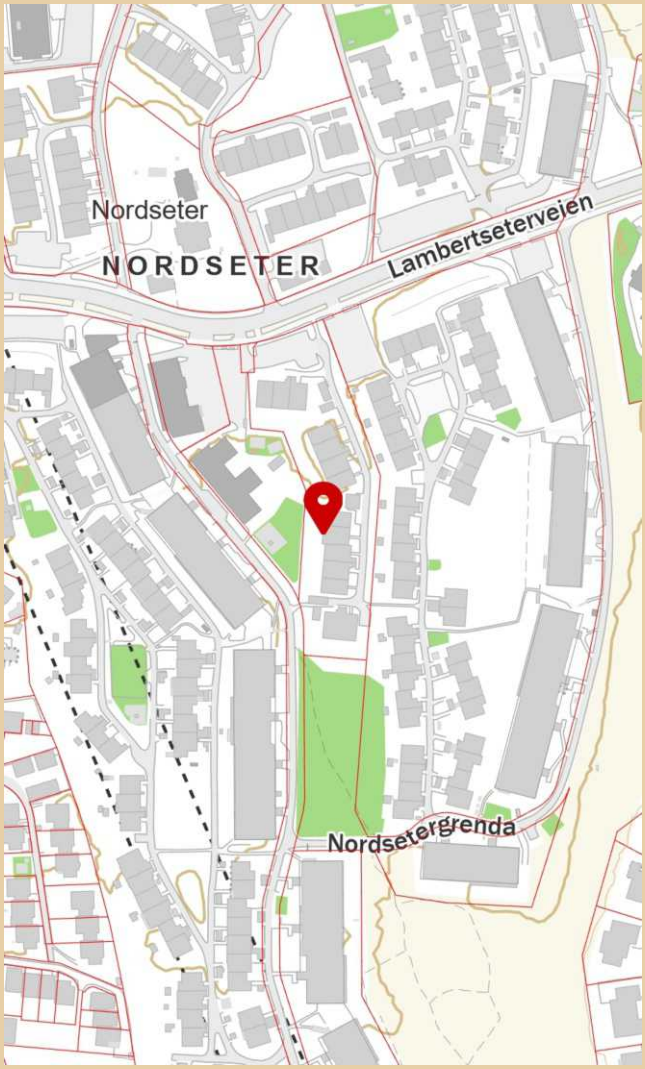
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Pearl Engens vei 6J, 1161 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 711, andelsnr. 79 i NORDSETER SENIORBORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260051

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
