PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LUSETJERNVEIEN 80

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Lusetjernveien 80, 1253 OSLO
OSLO kommune
gnr. 191, bnr. 102
Andelsnummer 214

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1694 **Eiendomsverdi ref nr:** TQ5641

Autorisert foretak: Torgeir Lien **Sertifisert Takstingeniør:** 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.

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 4. etasje. Toppleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad/wc og bod. Stue med utgang til sydøstvendt terrasse. Bod på terrassen. Leiligheten har 2 små skapboder i felles bodareal i 4. etasje.

Leilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1982. Balkongdør med 2-lags energiglass fra 2023. Original entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

3-speils formpressede innvendige dører til soverom og bad. Skapdør til boden.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med vinylbelegg i bod. Laminatgulv fra 2024 i øvrige rom. Malte veggoverflater. Mosaikkfliser over benkeplate på kjøkken. Malte betonghimlinger. Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Garderobeskap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble oppgradert i 2016 med blant annet nye fliser, vannrør, sanitærutstyr og innredning, samt ny klemring i sluk, og at varmekabler og downlights med dimmer ble installert i 2019.
Veggfliser med format på ca. 30x60 cm og 60x60 cm. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer. Gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone med elvestein. Varmekabler som styres med digital effektregulator/termostat montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av eventuell lekkasje fra sisternen. Servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte skapfronter i hvit høyglans. Speilskap med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med dusjvegg av herdet glass, dusjstang med dusjforheng, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate i laminat. Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller. Kjøkkenfronter ble malt på yttersiden i 2024. Benkeplate i laminat. Integrert oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil på vegg ved kokesonen som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg bak vaskemaskin. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Stoppekraner er plassert i kjøkkenbenken. Interne og synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue samt via spalteventiler i vinduer. Oppvarming med radiatorer i stue og på soverom. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 16A kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

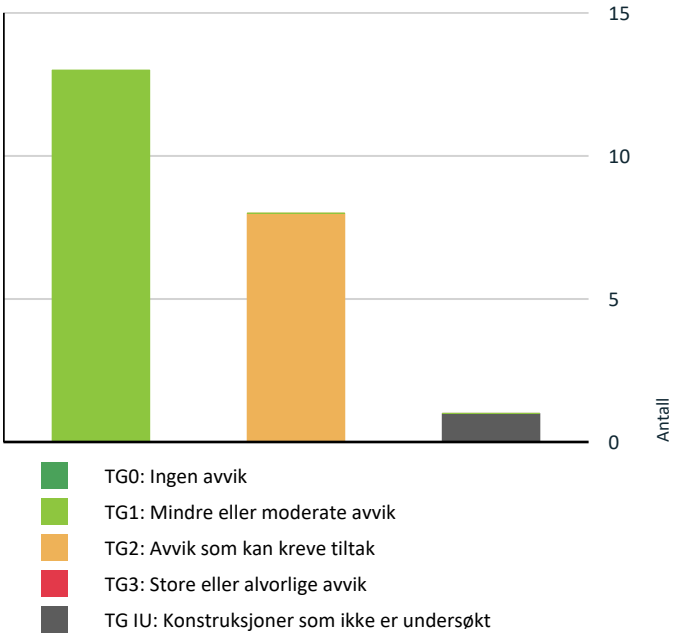
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten hovedsakelig vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og terrasse som disponeres av leiligheten. I tillegg er det krav om å vurdere takkonstruksjon og taktekkingen, da disse har en særlig nær tilknytning til boligen. En tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1 vil kun i begrenset grad avdekke feil ved utførelsen fordi man ikke gjør fysiske inngrep i konstruksjonen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som eventuelt er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilnærmet flatt yttertak.
Ingen synlige svekkelser, vesentlige skjevheter, nedbøyninger eller skader i takkonstruksjonen er observert innvendig i leiligheten.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med noe alders- og bruksslitasje. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og fremtidig utskiftning må påregnes.

Generelt om vedlikehold av vinduer: 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 2 Dører

Beskrivelse

Original entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med kikkehull.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre, slitt dør. Døren tetter ujevnt mot karm, noe som medfører luftlekkasje mellom dørblad og karm i nedre venstre hjørne sett utenfra.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Døren bør justeres for å sikre korrekt tetting mot karm, slik at krav til røyktetthet og lyd iht. dørens brann- og lydklassifisering ivaretas.
Dersom tiltak ikke utføres, vil luftlekkasje kunne redusere brann- og lydisolasjon, samt føre til varmetap og økt risiko for trekk.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags energiglass fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stue med utgang til sydøstvendt terrasse på 12 m² + blomsterkasse. Dekke ble malt med epoxy i 2013. Terrassemarkise. Bod på 2,1 m² på terrasse. Liggende panel på leilighetens yttervegg mot terrassen.
Blomsterkasse i front som fungerer som rekkverk. Blomsterkassen er ca. 55-60 cm høy. Hovedregelen for krav til rekkverkshøyde er 1,0 m. På oppføringstidspunktet var kravet 0,90 m. Rekkverk kan imidlertid erstattes av fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas, forutsatt at nivåforskjell fra terrassegulv ned til underliggende plan er under 3,0 m. Dette ble første gang omtalt i byggeforskrift av 1969 ved en endring datert 18. oktober 1971. Nivåforskjellen ned til underliggende terrasse er ca. 2,70 m, og blomsterkassen anses derfor som godkjent rekkverk iht. dagens krav og gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking i maling/betong i vannrenne, blomsterkasse og skillevegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsprekking i maling og betong bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.



Oppsprekking i vannrenne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Gulv: Vinylbelegg i bod. Laminatgulv fra 2024 i øvrige rom.
Vegger: Malte overflater. Mosaikkfliser over benkeplate på kjøkken.
Himlinger: Malte betonghimlinger.

Normal slitasjegrad. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom og 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet på soverom og 15 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. 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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3-speils formpressede innvendige dører til soverom og bad. Skapdør til boden.
Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.
Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og mindre justeringer), gir normalt ikke TG 2.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble oppgradert i 2016 med blant annet nye fliser, vannrør, sanitærutstyr og innredning, samt ny klemring i sluk, og at varmekabler og downlights med dimmer ble installert i 2019.
Foruten visuell besiktigelse har undertegnede ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet/ byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggfliser med format på ca. 30x60 cm og 60x60 cm. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Nedsenket dusjsone med elvestein. Varmekabler som styres med digital effektregulator/termostat montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er delvis synlig ved klemring i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

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

Det opplyses i forrige salgsoppgave at det ble lagt ny klemring i eksisterende sluk i 2016. Hvilket betyr at hoveddelen av sluket er av eldre dato. Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om monteringen av membran er korrekt, da det er støpt over deler av ytterkanten på klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Manglende mulighet for å verifisere korrekt montering av membran medfører økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utbedring dersom det oppdages tegn til fukt eller lekkasje. For å kontrollere at det er tett mellom klemringen, membran og sluket kan man eventuelt gjennomføre en tetthetsprøving/vanntest.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av eventuell lekkasje fra sisternen. Servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte skapfronter i hvit høyglans. Speilskap med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med dusjvegg av herdet glass, dusjstang med dusjforheng, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate i laminat.
Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt.
Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre god ventilasjon.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og fuktskader på overflater.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På befaringen ble det sjekket for fukt fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg mot baderom i entré. Det ble ikke påvist unormale forhold.
Det ble foretatt fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller. Kjøkkenfronter ble malt på yttersiden i 2024. Benkeplate i laminat. Integrert oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Det anbefales å montere komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp og lekkasjedeteksjon i tilknytning til oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Beskrivelse

Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade i hjørnet på oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppvaskkummen bør utbedres/skiftes for å forhindre ytterligere skadeutvikling og for å opprettholde både funksjon og estetikk.



Skade i hjørne på oppvaskkummen.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil på vegg ved kokesonen som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. TG 1 med bakgrunn i at det er mekanisk avtrekk nær kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg bak vaskemaskin. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Stoppekraner er plassert i kjøkkenbenken.
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 eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

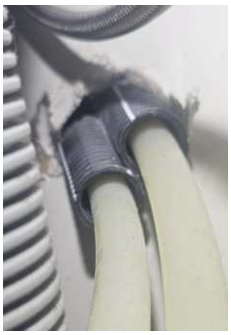
Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tettemuffer/endetettinger i enden av varerør på rør-i-rør-systemet i kjøkkenbenken.
Ved en eventuell lekkasje kan vann renne ut i kjøkkenskapet og videre til gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelt lekkasjevann fra vannrørene kan renne ut i kjøkkenskapet og videre til gulvet. Konsekvensen av manglende tettemuffer er økt risiko for vannskader på innredning og bygningskonstruksjoner ved lekkasje.



Det mangler endetettinger mellom pex-rør (vannrør) og varerør i kjøkkenbenken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i leiligheten. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue samt via spalteventiler i vinduer. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler samt veggventil i stue.
Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.
Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer i stue og på soverom.
Ingen synlige tegn til lekkasje. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget. For fullverdig kontroll av vannbåren varme, må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med 40A hovedsikringer.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.
Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 16A 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.
   Ukjent.

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

   - Sikringsskapene i borettslaget ble oppgradert med nye jordfeilautomater i 2002.
   - Det ble utført el. arbeid på baderommet i 2019. Samsvarserklæring fra ELWAVE AS datert 13.05.2019. Arbeidsbeskrivelse: Legge varmekabel på 5,6 kvm bad m/ termostat og gulvføler. Opplegg/montasje av downlight m/ dimmer. Opplegg/montasje av lys speil m/ lysbryter. Opplegg/montasje av stikk bad.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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
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.
I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vedrørende branntekniske forhold: Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstiller krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Leiligheten har rømning kun via hovedtrapp. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av takstmannen.

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

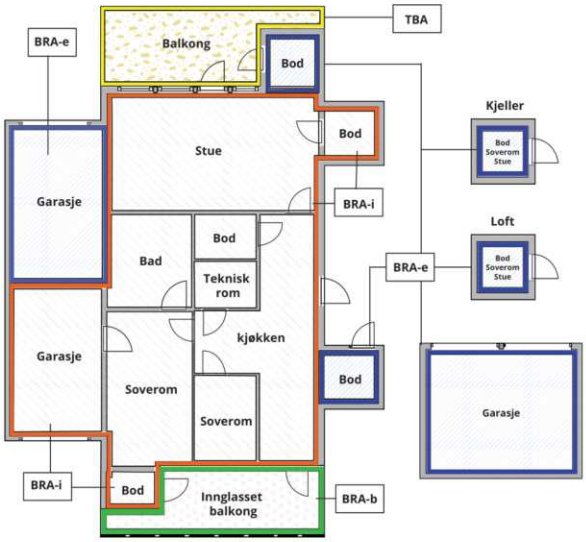
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	43	3		46	12
SUM	**43**	**3**			**12**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten er målt til 42,5 m².
Takhøyde i stue er målt til 2,39 m.
Terrasse med gulvareal på ca. 12 m². Det er balkongbod på 2,1 m².
Leiligheten disponerer 2 skapboder, hver på 0,5 m². Bodene er merket med nr. 4062.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier 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

Nyere håndverkstjenester

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

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Kamilla Johanne Brandal	Kunde
09.6.2026	Torgeir Lien med utlånte nøkler	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	102		0	55604.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lusetjernveien 80

Hjemmelshaver
Nordskrenten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4062/NORDSKRENTEN BORETTSLAG	948224186	4062	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Brandal Kamilla Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
214

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Terrasseblokk over 4 etasjer + garasjekjeller.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende fasader i bindingsverk. Gavlvegger er forblendet med tegl. Liggende panel i lette veggfelt ved balkonger/terrasser.
Trappeoppgang med murblokker (poroton) og malte vegger. Trapper i betong. Banebelegg på gulv. Rekkverk i tre. Fliser på gulv ved hovedinngang.
Tilnærmet flatt yttertak, tekket med papp/folie. Yttertak er ikke besiktiget.
Borettslaget består av 231 andelsleiligheter.
Eier opplyser blant annet følgende i egenerklæringen. "Borettslaget planlegger å ta opp lån for vedlikehold og rehabilitering av blokker og rekkehus. Felleskostnadene er forespeilet å øke mellom 5-15 prosent i løpet av det neste året, men det er usikkert p.d.d hvor mye."
Hjemmeside: https://vibbo.no/nordskrenten/om
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	83034655			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

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 ytteregger). 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 ren 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/TQ5641

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

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260283
Addresse	Lusetjernveien 80		
Postnr.	1253	Sted	OSLO
Selgers navn	Kamilla Johanne Brandal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO-Favør Innboforsikring Sparebank1

Polise/avtalenr.:

3434070

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye rør og rehabilitering av sluk på bad utført i 2016, samt ny dusj og sisterne av Smart VVS AS. Bl.a. varmekabler og downlights med dimmer på bad installert i 2019 gjort av ELWAVE AS. Alt dette ble gjort av tidligere eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Smart VVS AS og ELWAVE AS. Vedlagt dokumenter mottatt fra tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler på bad samt downlights med dimmer installert i 2019 gjort av ELWAVE AS. Se vedlagte dokumenter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsbeskrivelsen for arbeidet sier: Legge varmekabel på 5,6 kvm bad m/ termostat og gulvføler. Opplegg/montasje av downlight m/ dimmer. Opplegg/montasje av lys speil m/ lysbryter. Opplegg/montasje av stikk bad.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fra tidligere eier har jeg dokumenter om at det ble skiftet vannrør til rør i rør på bad av typen Roth i 2016 av Smart VVS. Fordelerskap er plassert bak vaskemaskin. Stoppekraner i kjøkkenbenk. Eksisterende avløpsrør ble lagt om i vegg til typen Wafix.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Smart VVS. Se tidligere dokumenter lastet opp.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen mindre sprekker i gulv og vegg utvendig på balkong.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget planlegger å ta opp lån for vedlikehold og rehabilitering av blokker og rekkehus. Felleskostnadene er forespeilet å øke mellom 10-15 prosent i løpet av det neste året/årene, men det er usikkert p.d.d hvor mye.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.06.2026

Signert av *Kamilla Johanne Brandal*

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Line Doksum
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Line.doksum@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260283 . Vår ref.: 0500-1-4062 Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordskrenten Borettslag
Organisasjonsnr:	948224186
Andelseier:	Brandal, Kamilla Johanne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4062
Adresse:	Lusetjernveien 80, 1253 OSLO
Andelsnummer:	214
Gnr.	191
Bnr.	102

Borettsinnskudd: Kr. 112 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 83034655.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/nordskrenten Borettslaget kan endre fellesutgiftene med en mnd varsel. Styret har i budsjettmøte 21.10.2025 vedtatt å endre felleskostnadene og TV/BB med 10% fra 01.01.2026. Borettslaget v/styret har besluttet at beboerne selv må dekke egenandel i forbindelse med forsikringsskader. Fjernvarme. Det er installert varmemålere i alle leiligheter og det utføres varmemåling og individuell avregning av kostnad for leilighetene. Målerne har fjernavlesing, dvs at det ikke er nødvendig å komme inn i leiligheten for avlesning av måler. Ved flytting får Ista beskjed fra OBOS, andelseier trenger ikke foreta seg noe i forbindelse med dette. Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret, telefon: 45 43 54 14 eller styrerommet@nordskrenten.no. NB: For å unngå parkeringsbøter i forbindelse med visninger oppfordres meglere til å melde i fra til styret i borettslaget om visningstidspunkt. Styret vil kontakte parkeringsselskapet for å unngå kontroll i angitt tidspunkt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207856061
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 910 368,00
Innfrielsesdato:	29.09.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 928,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasjeport	50,00	
A konto oppvarming	600,00	
Trappevask	133,00	
Bredbånd	577,50	
Felleskostnader	3 567,80	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2026 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	132,-
Annen formue:	20 857,-
Gjeld:	6 512,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207856061
Restsaldo:	6 128,61
Kapitalkostnader:	412,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 128,61,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud

akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 500
NORDSKRENTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDSKRENTEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2026 kl. 18:00, Nordstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av bruk av Nordstua
7. Oppfølging av radontiltak
8. Låneopptak / rehabprosjekt
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av Valgkomite
13. Valg av Byggekomite

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDSKRENTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0500 Styrets arbeid 2025.pdf
2. 500 Nordskrenten Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
3. 0500 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Endring av bruk av Nordstua

Forslag fremmet av:
Sunniva Ygra Finsnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstillers navn: Sunniva Fines/Marius Njølstad

Det har de siste årene ved flere anledninger vært arrangementer i Nordstua som har pågått til langt ut på natten. I sommerhalvåret kan det være svært mange arrangementer, også på søndager og hverdager. Dette har medført støy og lite søvn for store og små i vår husholdning.

Vi har inntrykk av at mange av disse festene ikke avholdes av personer som bor i borettslaget, men at det har oppstått en slags fremleiekultur, hvor beboere i borettslaget leier Nordskrentens lokaler på vegne av andre.

Vårt forslag er å etablere regler som gjør det mindre attraktivt å arrangere for eksempel bryllup og jubileumer midt i uka, og i tillegg sørge for at øvrige arrangementer holder seg innenfor vedtekter om nattero i Oslo kommune.

Vi foreslår derfor følgende:

- Avslutning av arrangementer senest kl 21 søndag-torsdag.

- Avslutning av arrangementer senest kl 23 fredag og lørdag.

- At det utføres kontroll for å sørge for at utleie av Nordstua begrenses beboere i Nordskrenten/Vestskrenten borettslag.

- Det betales depositum for leie av Nordstua, på for eksempel 3000 kr, som inndras om reglene ikke følges.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret har allerede innført tiltak som å ikke tillate utleie for større arrangement herunder fester og bryllup til andre borettslag, skilting om å ikke oppholde seg utenfor etter kl. 23:00. Styret mener at vaktordning og depositumsbehandling er ikke gjennomførbart

Forslag til vedtak

Forslaget er å etablere regler som gjør det mindre attraktivt å arrangere for eksempel bryllup og jubileumer midt i uka, og i tillegg sørge for at øvrige arrangementer holder seg innenfor vedtekter om nattero i Oslo kommune. Vi foreslår derfor følgende: - Avslutning av arrangementer senest kl 21 søndag-torsdag. - Avslutning av arrangementer senest kl 23 fredag og lørdag. - At det utføres kontroll for å sørge for at utleie av Nordstua begrenses beboere i Nordskrenten/Vestskrenten borettslag. - Det betales depositum for leie av Nordstua, på for eksempel 3000 kr, som inndras om reglene ikke følges.

Sak 7

Oppfølging av radontiltak

Forslag fremmet av:
Karl Eckner

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

- For Oppfølging av radontiltak
- Mot Oppfølging av radontiltak

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

1. Pålegge styret et krav å gir en statusrapportering angående utskifting av radonviftene i borettslag med konkret tidslinje

2. Hvis styret ikke vil/kan/ønsker å skifte ut defekte vifter, at beboerne selv kan ta ansvar og sende regningen videre til styret.

Sak 8

Låneopptak / rehabprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nordskrenten er i startfasen for det store rehabprosjektet med tanke på fasade, isolasjon, nye vinduer, terrasse- og ytterdører, nytt gelender på blokkene samt andre nødvendige tiltak.
Det er blitt utarbeidet flere rapporter om dette, bl.a. OPAK i 2015, OBOS Prosjekt i 2019, samt Multiconsult energirapport i 2025.
Alle disse rapportene stipulerer et finansiseringsbehov for ca 140 millioner kroner.
Rehabiliteringsprosjektet skal foregå i perioden 2026-2030.
Styret har allerede i februar 2024 og november 2025 avholdt beboermøter om saken, i tillegg til at dette ble også belyst på generalforsamlingen i 2024 og 2025.
Finasieringsbehovet på ca 140 millioner kroner krever da også at man har planer om hvordan lånet skal nedbetales. Dette er også blitt skissert i disse møtene, med økning av felleskostnadene, samt at man fra august 2027 har betalt ned all tidligere gjeld.
Styret ber om generalforsamlingens aksept for å gå videre med rehabiliteringsprosjektet, ref beboermøter som er avholdt, og ta opp nødvendige lån til dette.
Pr dato så har vi ikke fått på plass de endelige tilbud fra entreprenører, da vi ønsker generalforsamlingens aksept for finansiering før vi går videre.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp nødvendige lån for å finansiere det planlagte rehabiliteringsprosjektet. Låneopptak som har vesentlig avvik utover stipulert lånebehov vil kreve nytt generalforsamlingsvedtak

---

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Lasse Szabo
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Christian Samir Bjørnstad
  Valgkomiteens innstilling.
- Hilde Torbjørnsen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Erlad Guldbrandsen
  Valgkomiteens innstilling.
- Stein Brian Morisse
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Mette Elin Løseth

  Valgkomiteens innstilling.

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

- Stein Brian Morisse

  Valgkomiteens innstilling.

Sak 12

Valg av Valgkomite

Det skal velges Valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Beate Herwig Tygsett
- Christina Dahlø
- Ida Krag-Rønning Mannsåker
- Nina Malme Guldbrandsen

Sak 13

Valg av Byggekomite

Det skal velges en Byggekomite.
Det foreslås navngitte beboere i tillegg til de styremedlemmer som styret selv utpeker som tilsammen skal utgjøre Byggekomiteen.
Byggekomiteens mandat er å være rådgivende for styret med tanke på bl.a. valg av løsninger, farger, materiale etc. i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Byggekomiteen blir honorert.
Innstillingen er ikke uttømmende/endelig.

Innstilling

Styret støtter dette forslaget. Det anses som viktig at byggekomiteen består av et utvalg av beboere - basert på kjønn, alder, leilighetstype, lokasjon.
Pr dato er det vanskelig å anslå hvor mye tid dette prosjektet vil kreve, noe arbeid - bl.a. befaringer - må utføres i normal arbeidstid, dog så er det ikke nødvendig at hele byggekomiteen deltar på aktiviteter på dagtid.

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Ivar Lima

  Valgkomiteens innstilling.
- Karl Eckner

  Valgkomiteens innstilling.
- Kristi Langli Jahr

  Valgkomiteens innstilling.
- Ômer Altin

  Valgkomiteens innstilling.

STYRETS ARBEID 2025–26

Nordskrenten borettslag

Økonomi

Driftsresultatet for 2025 endte på **kr 4.098.417**, som er om lag **kr 1.275.000 høyere enn budsjettert**. Vi hadde et positivt avvik på inntektssiden med **ca. kr 493.000**, og også et positivt avvik på kostnadssiden på **ca. kr 657.000**.

Den største forklaringen på høyere inntekter er refusjon konsulenthonorar til Multiconsult på rundt **kr 675.000 kr**, for arbeidet med å kartlegge borettslagets energibehov. Dette prosjektet ble initiert på kort varsel i juni 2024 for å få en tydelig start på veien mot rehabilitering av bygningsmassen. Utgiftene ble refundert av **ENOVA og Oslo kommune** i august 2025.
På inntektssiden så var det et stort antall elbilladere som ble montert, inntekt ca. kr 300.000.

På kostnadssiden ble det brukt ca. kr 330.000 mindre på vedlikehold enn budsjettert. Dette må sees i sammenheng med at styret var svært tilbakeholdne med å sette i gang kostbare prosjekter når man i 2026 står foran en stor vedlikeholdsprosess. Her var ca. kr 300.000 belastet som utlegg for elbilladere, men som vi fikk innbetalt fra elbileierne.

Kostnadene for installasjon av elbilladere blir som før viderefakturert eier av parkeringsplassen. Borettslaget forskutterer kostnadene overfor installatør, og beboerne tilbys nedbetaling over **3–6 måneder**, noe som gir en fleksibel og forutsigbar ordning.

Selv om OBOS Regnskap bekrefter **god økonomistyring**, må vi følge nøye med på hvilke kostnader vi pådrar oss. Fra **februar 2025** var ett av borettslagets lån **nedbetalt i sin helhet**, noe som styrket økonomien betydelig.

Informasjon og kommunikasjon mellom styre og beboere

Digitale kanaler og tilgjengelighet

Styret har i løpet av de siste årene satset sterkt på **beboerportalen Vibbo**, og ser nå tydelige resultater. Flere og flere beboere tar portalen aktivt i bruk, spesielt etter at **alle husstandsmedlemmer** fikk tilgang. I tillegg brukes Facebook for fortløpende informasjon og små drypp av inspirasjon, varsler og oppklaringer.

Kombinasjonen av **Vibbo** og **Styrerommet** har ikke bare gjort kommunikasjonen mer effektiv, men også frigjort tid og redusert risiko for at informasjon forsvinner. Dette gir et profesjonelt arkiv som gjør styrearbeidet enklere – både for nåværende og fremtidige styrer. OBOS har varslet ytterligere funksjoner i Vibbo, og styret planlegger å ta disse i aktiv bruk når de lanseres.

Kontakt med beboere

Beboerne kontakter styret via **Vibbo, Messenger, e-post, SMS** og telefon. Totalt ble omtrent **9000 henvendelser** behandlet i 2025.
Styret oppfordrer beboere til å bruke **Vibbo** i størst mulig grad, ettersom henvendelser der automatisk knyttes til beboerens profil – og sikrer sporbarhet, historikk og felles tilgang for hele styret.

Internt har styret etablert en **Messenger-gruppe** for hurtige avklaringer. Større saker registreres i Styrerommet og behandles formelt på neste styremøte. Alle medlemmer, inkludert vara, har **lik**

stemmerett. I 2025 ble **ingen dissens** registrert i styrevedtakene – et tegn på god dialog og felles retning.

Generalforsamling

De digitale løsningene som ble etablert under pandemien, har kommet for å bli. Fra og med 2022 har generalforsamlingen blitt gjennomført som **hybridmøte** – både fysisk i Nordstua og digitalt. Dette gir høyere deltakelse og større fleksibilitet. Beboerne blir grundig informert i forkant via **Facebook, Vibbo, SMS og papirbasert info i postkasser**.
Fjorårets møte ble avholdt med skriftlig stemmegivning og god deltakelse.

Garasje, vei og parkering

Garasjeportene har fått løpende vedlikehold, og eventuelle skader som skyldtes påkjørsel er blitt fulgt opp med krav om erstatning. Etter krav fra en beboer ble en av fartshumpene i garasjen slipt ned to centimeter.
I 2025 hadde vi **ingen tilfeller av hærverk eller innbrudd** – takket være kameraovervåking, rask respons og god dialog med vektertjenesten.

Gjesteparkering håndteres gjennom P-service sitt elektroniske system. Styret følger opp klagesaker tett, og har i mange tilfeller bidratt til avtaler i beboernes favør. Nye skilt med **QR-koder** har vært vurdert, men man har betenkeligheter pga. fare for sabotasje/misbruk.
Styret har også ved flere anledninger gitt **fritak i høytider**, noe beboerne har satt pris på.

Trafikksikkerhet på gangveiene har vært et tilbakevendende tema. Etter gjentatt varsling om høy fart har styret investert i **midlertidige fartsdumper** på 8–10 steder. Mottatte klager er håndtert løpende, og tiltak er justert der det var nødvendig. Sommeren i fjor ble det også satt opp en elektrisk bom på grensen mellom Nordskrenten og Vestskrenten, ovenfor Lusetjernveien 106. Dette skyldtes mange klager fra beboerne i Vestskrenten om økende biltrafikk til og fra Nordskrenten. Bommen ble satt i drift i september, og har fungert etter hensikten. Her har også en av våre beboere bidratt med sin kompetanse til å gi innspill til GoogleMaps for å endre adkomstvei til Nordskrenten.

Elbillading

Nordskrenten var tidlig ute med etablering av elbil-ladesystem. I 2025 ble ytterligere **10 ladere installert**, finansiert av eier av plassen med **kr 30.000 per plass**.
Forutsigbarhet i kostnader er viktig for mange, og faktureringen ble derfor i 2024 **endret fra halvårlig til kvartalsvis**, slik at beløpene blir mindre og enklere å håndtere. Faktureringen håndteres nå av **OBOS**, noe som gir mer struktur og mindre merarbeid for styret.

Fra oktober 2025 ble det også inngått avtale om Norgespris på strøm, dette ble da også videreført til elbilordningen hvor kilowattprisen er nå satt til kr 2, ut år 2026.

Rehabilitering og vedlikehold

Styret har over flere år forberedt en **omfattende rehabilitering** av bygningsmassen. Etter oppdaterte rapporter fra **OBOS Prosjekt** og **Multiconsult**, er planen å ta veloverveide steg fremover. Foreløpig estimat viser et **finansieringsbehov på ca. 140 millioner kroner**.
Vedtak og prioriteringer vil skje med forsiktighet – styret ønsker ikke å presse felleskostnadene til et nivå som skaper økonomisk belastning for beboerne.

Multiconsult leverte sin **energikartlegging i august 2025**, og denne blir nå førende for videre tiltak. Parallelt ble det startet et prosjekt for rehabilitering av **bad.** Det er rundt 90 leiligheter som ønsker

oppgraderinger av sine bad. Borettslaget bidrar med koordinering og rammer, men hver beboer vil stå fritt til å velge løsning – en rettferdig og fleksibel modell.

Status for rehabiliteringsprosjektet pr februar 2026:
Det er i januar 2026 blitt avholdt møter med både OBOS Prosjekt og Multiconsult AS, i den hensikt å vurdere deres kompetanse og evne til å bistå oss med igangsetting, prosjektering og gjennomføring av prosjektet vårt. Det tas sikte på at avtale tegnes med en av partene ca. 1.mars 2026.
Deretter vil bli utarbeidet et konkurransegrunnlag for hele prosjektet, større leverandører vil bli invitert til å besvare, og vi har til hensikt å tegne avtale med en leverandør innen sommeren 2026.
Med dette vil vi kunne komme i gang med prosjektet i løpet av høsten/vinteren 2026.

Status for baderomsprosjektet pr februar 2026:
Styret har invitert Christiania Forvaltning &Eiendom (CFE) til å være entreprenør for dette prosjektet. På styremøte i januar 2026 presenterte CFE deres forslag til løsning og valg av underleverandører. I februar i 2026 er det også gjennomført befaring hos utvalgte leiligheter. Modell av alternative løsninger er utarbeidet og vil bli presentert på et beboermøte innen generalforsamlingen i mai. Her har det imidlertid kommet faglige innspill fra VVS konsulenten vår om at prosjektet bør avvente – dette pga. nødvendig avklaring om vannrørene inn til leilighetene må byttes først (eller samtidig), og hvilken føringsvei man må velge.

Drift, vaktmester, og HMS

Avtalen med **Christiania Forvaltning & Eiendom (CFE)** har vist seg svært gunstig. Den dekker både snørydding, plenklipp, renhold og småreparasjoner – til fast pris, uten tillegg for nattarbeid eller helg. Styret følger opp avtalen tett, og ser at dagens ordning gir **god kvalitet til lav kostnad**.

Vaktmesteren følger opp løpende saker rapportert av beboere, og koordinerer med **VVS-gruppen** for rask hjelp ved behov. Denne modellen har gitt både **reduserte kostnader og kortere responstid**.

TV, internett og kommunikasjon

Den kollektive avtalen med **Multinett/Telia** fungerer godt. Selv med kortere perioder med ustabilt nett, opplever styret at beboere er fornøyd med løsningen.
Beboere som ønsker, kan bytte inn sine TV-poeng for strømmetjenester, eller velge kun internett med opptil **750 MB hastighet**.
Vinteren 2024/25 ble Nordstua brukt som utleveringspunkt for nytt utstyr, slik at alle kunne **oppgradere modem og dekodere** innen mars 2025.

HMS og sikkerhet

Flere leiligheter har fått montert **radonvifter**, og disse skulle opprinnelig få service og tilsyn i 2025.
Pga. stort arbeidspress på styret, er dette utsatt for oppfølging til våren 2026.
Pr mars 2026 så er oppfølging med service og nyetablering igangsatt.

Trivsel og felleskap

Nordskrenten er ikke bare et borettslag – det er et **levende bomiljø**.

- **Velferdskomiteen** arrangerte filmkvelder, kunstgruppe for barn (nesten hver uke gjennom hele året) og juletrefest med hestekjerre fra Søndre Ås gård – til stor glede for barna.
  Styret ønsker å rette en spesiell takk til velferdskomiteen ved Hilde Torbjørnsen, Tove Sander, Mehron Khan, Ingvild Skurdal, Lucy Aasen og Trond Jahr for deres engasjement, samt til alle beboere som bidrar til trivsel og fellesskap – både i små og store tiltak.

- Påsken bød på daglige **påskenøtter og premier**, og en liten **aprilsnarr** som skapte smil.
- Rusken ble gjennomført i mai hvor mellom 70 – 90 beboere som deltok. Rusken ble avsluttet med pizza, hyggelig samvær og kunstgruppas kunstutstilling i Nordstua.
- **17. mai** ble feiret med korpsmusikk på ballplassen.
- En stor takk til styrets Stein Morisse for hans bidrag som arbeidsleder for et tyvetalls ungdommer for sommerjobbprosjektet som pågikk over to uker, fordelt på en uke i Hallagerbakken brl. og en uke i Nordskrenten. Sommerjobbprosjektet var et samarbeid mellom borettslagene og **Bydel Søndre Nordstrand. Sistnevnte støttet prosjektet økonomisk.**

2025 var preget av ansvarlig økonomistyring og åpen og løpende kommunikasjon med beboere. Dette danner et solid grunnlag for å starte rehabiliteringsprosjektet i året som kommer.

Nordskrenten står sterkt – både økonomisk og sosialt – og vi går inn i 2026 med et styre som er fast bestemt på å bevare stabiliteten, tryggheten og fellesskapet som gjør vårt borettslag til et godt sted å bo.

Til generalforsamlingen i Nordskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

NORDSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948224186, KLIENTNR. 500

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 086 294**	**963 645**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 098 417	3 027 916
Tilbakeføring av avskrivning	15	72 465	72 466
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 864 687	-2 964 270
Innsk. øremerk. bankkto		-11 946	-13 463
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 294 249**	**122 649**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 380 543**	**1 086 294**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 741 888	2 751 914
Kortsiktig gjeld		-1 361 345	-1 665 620
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 380 543**	**1 086 294**

NORDSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948224186, KLIENTNR. 500

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 534 320	13 485 776	13 580 000	14 783 000
Garasjer	9	1 350	0	0	0
Ladeinntekter elbil		89 836	58 125	0	110 000
Andre inntekter	3	331 086	312 584	650 000	379 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 956 592**	**13 856 485**	**14 230 000**	**15 272 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-187 946	-76 837	-136 000	-200 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-500 000
Avskrivninger	15	-72 465	-72 466	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 750	-14 375	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-259 465	-249 485	-273 000	-285 000
Konsulenthonorar		513 181	-612 960	-518 000	-833 000
Drift og vedlikehold	7	-1 407 177	-1 760 846	-1 829 000	-840 000
Forsikringer		-1 334 207	-1 154 696	-1 354 000	-1 513 000
Kommunale avgifter	8	-3 370 530	-3 093 135	-3 498 000	-3 445 000
Energi/fyring	10	-421 236	-404 625	-326 000	-326 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 465 414	-1 486 780	-1 520 000	-1 655 000
Andre driftskostnader	11	-1 425 803	-1 302 159	-1 401 000	-1 056 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 846 812**	**-10 628 363**	**-11 271 000**	**-10 669 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 109 779**	**3 228 122**	**2 959 000**	**4 603 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	183 086	183 834	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-194 448	-384 040	-236 000	-101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 362**	**-200 206**	**-136 000**	**-1 000**
ÅRSRESULTAT		**4 098 417**	**3 027 916**	**2 823 000**	**4 602 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		4 098 417	3 027 916		

NORDSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948224186, KLIENTNR. 500

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	99 551 000	99 551 000
Tomt		2 451 479	2 451 479
Andre varige driftsmidler	15	1	72 466
Aksjer og andeler	16	3 600	3 600
Øremerkede bankinnskudd		502 884	418 174
SUM ANLEGGSMIDLER		**102 508 964**	**102 496 719**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 558	41 080
Forskuddsbetalte kostnader		57 862	59 387
Andre kortsiktige fordringer		0	11 243
Driftskonto OBOS-banken		3 284 768	1 336 960
Sparekonto OBOS-banken		1 348 700	1 303 244
SUM OMLØPSMIDLER		**4 741 888**	**2 751 914**
SUM EIENDELER		**107 250 852**	**105 248 633**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		53 156 144	49 057 727
SUM EGENKAPITAL		**53 179 244**	**49 080 827**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 507 358	4 372 045
Borettsinnskudd	18	49 734 200	49 734 200
Annen langsiktig gjeld	19	468 705	395 941
SUM LANGSIKTIG GJELD		**52 710 263**	**54 502 186**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		504 581	814 270
Skyldige offentlige avgifter	20	1 686	89
Påløpte renter		1 120	2 096
Energiavregning	21	733 373	827 035
Garasjeregnskap	22	21 500	21 500
Annen kortsiktig gjeld	23	99 085	630
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 361 345**	**1 665 620**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 250 852**	**105 248 633**

Pantstillelse	24	68 534 200	68 534 200
Garantiansvar		0	0

Oslo,15.04.2026
Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo /s/ Hilde Torbjørnsen /s/ Christian Samir Bjorstad /s/

Ali Ahmad Hamid /s/ Mette Elin Løseth /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Pipetillegg	1 680
Eiendomsskatt	984
Felleskostnader	11 548 000
Garasje	44 160
Garasjeport	107 900
Bredbånd	1 455 300
Balkong	39 600
Renovasjonstillegg	1 200
Påbyggningsavgift	73 752
Trappevask	261 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 534 320**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	1 788
Installering elbil lader	62 400
Lading elbil stripe	22 363
Gjensidige	92 397
Avregning elbil	97 516
Nøkler	2 905
Utleie	42 701
Viderefakturering	900
Viderefakturering strøm	8 116
SUM ANDRE INNTEKTER	**331 086**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-95 426
Påløpte feriepenger	-11 957
Arbeidsgiveravgift	-71 541
Kantinekostnader	-9 022
SUM PERSONALKOSTNADER	**-187 946**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 789

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-228 877
Drift/vedlikehold VVS	-205 433
Drift/vedlikehold elektro	-463 365
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-392 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 649
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 527
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 109
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 407 177**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-990
Vann- og avløpsgebyr	-2 252 837
Feie- og tilsynsgebyr	-972
Renovasjonsgebyr	-1 115 730
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 370 530**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	1 350
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**1 350**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-421 236
SUM ENERGI / FYRING	**-421 236**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 427
Annen leiekostnad	-7 339
Diverse utstyr	-10 942
Annet driftsmateriale	-79 815
Vaktmestertjenester	-595 600
Vakthold	-230 899
Renhold ved firmaer	-292 889
Andre driftskostnader	-44 310
Kontor- og datarekvisita	-6 232
Trykksaker	-5 196
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 789
Andre kontorkostnader	-22 786
Kontingenter	-48 755
Bank- og kortgebyr	-3 278
Velferdskostnader	-36 267
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 425 803**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	119 399
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 285
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 402
SUM FINANSINNTEKTER	**183 086**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-194 448
SUM FINANSKOSTNADER	**-194 448**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	99 551 000
SUM BYGNINGER	**99 551 000**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2021	362 329	
Avskrevet tidligere	-289 863	
Avskrevet i år	-72 465	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-72 465**

NOTE 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 24 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 3 600

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,44 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2020	-9 360 845	
Nedbetalt tidligere	5 420 711	
Nedbetalt i år	1 432 776	
		-2 507 358
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 507 358**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-49 734 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-49 734 200**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-468 705
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-468 705**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 686
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 686**

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 396 000
SUM INNTEKTER	**-3 396 000**

KOSTNADER

Fjernvarme	2 662 627
SUM KOSTNADER	**2 662 627**

SUM ENERGIAVREGNING	**-733 373**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 22
GARASJEREGNSKAP

Depositum ladestasjon elbil	-21 500
SUM GARASJEREGNSKAP	**-21 500**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-11 957
Annen kortsiktig gjeld	-87 128
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-99 085**

NOTE 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 734 200
Pantelån	2 507 358
TOTALT	**52 241 558**

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

Bygninger	99 551 000
Tomt	2 451 479
TOTALT	**102 002 479**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 500 **Selskapsnavn:** NORDSKRENTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

for Nordskrenten Borettslag org nr 948884186
vedtatt på ordinær generalforsamling den 27. april 2006 med endringer vedtatt på generalforsamling 9. juni 2008, 13.mai 2013, 27.april 2021 og 6. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av denne bestemmelsens punkt (3).

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkning kan bringes inn for generalforsamlingen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(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 brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

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

4-3 Bygningsmessige 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-, TV- og satellittantenner, markiser mv. –, bygningens bærende konstruksjoner eller radiatorene samt tilhørende rørledninger eller bygningens våtrom, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling av søknader om utbygging og eventuell oppfølging av søknader dekket av andelseier.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig. Inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, rør, apparater og innvendige flater som eksempelvis, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Se punkt 5.6 i husordensreglene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige og forebyggende vedlikehold, slik som reparasjon og utskiftning av sikringsskapets installasjoner fra og med hovedsikring, ledninger frem til og med utgangspunkter/tilkoblingspunkter i leiligheten, herunder utstyr som tilknyttes til disse punkter. Vedlikeholdet omfatter også varmekabler og utskifting/fornyelse av disse. Vedlikehold/reparasjon av elektrisk installasjoner skal være forskriftmessig utført med samsvarserklæring fra autorisert installatør. Samsvarserklæringen må kunne legges frem ved forespørsel fra styret.

(3) Den enkelte andelseier skal holde i forsvarlig stand og vedlikeholde rør til tappevann etter hhv hovedstoppekran (kaldt tappevann) og varmtvannsmåler (varmt tappevann), samt avløpsrør til egen vannlås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av disse rør.

(4) Andelseieren skal forsikre seg jevnlig om at radiatoren, inkludert termostat, fungerer korrekt og at radiatoren samt tilhørende rørledninger ikke lekker. Andelseieren skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade.

(5) Andelseieren har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).

(6) Borettslaget har installert utstyr til individuell måling av vann- og varmeforbruk i rørledning etter hovedstoppekran og på radiatorer. Andelseieren har ikke vedlikeholdsansvar for slikt måleutstyr, men skal sørge for at disse behandles skånsomt. Andelseieren skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade

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

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

(9) Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra til styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger, vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt sluk og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(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).

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
7-2 Pålegg om salg

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 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.

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

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

8-3 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 i borettslaget
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.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne skriftlig om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen for innlevering kan ikke være kortere enn åtte dager, regnet fra tidspunktet da dato for generalforsamling kunngjøres.

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

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

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

9-5 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 har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder; møtelederen trenger ikke være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som ble gjort der. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom dem som er til stedet.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Avstemninger skal gjennomføres skriftlig hvis minst to stemmeberettigete som er

til stedet, krever dette, eller hvis møtelederen foreslår dette.

9-9 Valg

(1) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret og valg av valgkomité reguleres av *Valgordning for Nordskrenten borettslag*.

(2) Valgordningen og dens endringer vedtas av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

(3) Endringer i valgordningen trer i kraft 30 dager etter at de er vedtatt i generalforsamlingen.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

for Nordskrenten Borettslag org nr 948884186

vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.2006, med endringer
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2007, 11.05.2010, 08.05.2012, 06.05.15, 03.06.16, 04.05.23, 29.04.24 og 28.04.25

1. Formål
(1) Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø i borettslaget.

(2) Husordensreglene er gitt med hjemmel i vedtektene kap. 4-1(4).

2. Henvendelser til styret
Henvendelser til styret og utvalg bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal leveres skriftlig.

3. Alminnelige ordensregler
(1) Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Fottøy e.l. skal ikke hensettes utenfor leiligheten.

(2) Utgangsdørene i terrassehusene skal alltid holdes låst.

(3) Dør til fellesrom skal alltid holdes låst.

(4) Trappevask i blokkene settes bort til eksternt byrå. Utgiftene belastes de aktuelle leilighetene over felleskostnadene. Ordningen kan fjernes som følge av generalforsamlingsvedtak, dog må kontraktsmessige oppsigelsesfrister overholdes.

(5) Lek og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt.

(6) Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover terrassekanten eller verandaen.

(7) Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på helligdager, 1. og 17. mai.

(8) Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Ved bruk av kullgrill ved blokkene skal det ikke benyttes tennvæske.

(9) Motordrevet plenklipper, kantklipper o.l. må ikke brukes i tiden mellom kl 20.00 og kl. 09.00. Det er heller ikke tillatt å bruke denne typen redskap på helligdager, 1. mai og 17. mai, men tillatt på søndager mellom kl 13.00 og 18.00.

(10) Bruk av trampoline kan bare skje så lang dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Trampoline skal begrenses til tidsrommet 12-19.

4. Bruk av leilighet
(1) Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre.

(2) Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet mellom kl. 21.00 og kl. 08.00.

(3) Banking og boring eller bruk av elektrisk verktøy, som sager, slipemaskiner og lignende må ikke foretas i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 10.00. Boring eller bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på søndager, helligdager. 1. mai og 17. mai. Banking på søn-/helligdager er tillatt i tidsrommet 13.00 til 18.00.

(4) Det må ikke kastes avfall i vannklosetter og avløp som kan føre til tiltetning eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller skadelig etsende væsker i avløpet.

5. Forandringer, tilbygg m fl
(1) Innvendige forandringer (flytting av vegger el.l.) eller utvendige tilbygg til leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

(2) Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke. Regler for parabolantenner, som er en egen del av husordensreglene, må overholdes.

(3) Gjerder kan oppsettes om disse ikke er høyere enn 60 cm. og ikke går utover grensene som er skissert i arealplanen (Selvaag). Gjerdetype og oppsetting skal godkjennes av styret før oppsetting.

(4) Ved utvendig maling/beising skal kun godkjente farger brukes. Styret skal konsulteres før arbeid igangsettes.

(5) Det må ikke foretas ombygginger som medfører flytting, frakobling, eller tilkobling av radiatorer før det er innhentet godkjenning fra styret.

(6) Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere.
Det må innhentes godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes. Søknad om godkjenning skal minimum inneholde en skisse av rommet og beskrivelse av arbeidet som skal utføres. Styret skal informeres skriftlig om hvilket firma (navn. org.nr og kontaktadresse) som skal utføre arbeidet.

(7) Det må ikke foretas ombygginger av kjøkken eller bad/våtrom som medfører inngrep i eller endringer av ventilasjonssystemet eller vanntilførsel og avløp før det er innhentet godkjenning fra styret. Det er ikke tillat å koble til kjøkkenvifter e.l. til ventilasjonsanlegget i blokkene.

6. Uteområder, hager og balkongkasser
(1) Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig.
Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

(2) Borettshavere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagene alminnelig pene. Beplantninger og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer, jfr lov av 16. juni 1961 "Om rettshøve mellom granner".

(3) Beboere med hekk er ansvarlig for at disse holdes smale og ikke overstiger 180 cm. Ved manglende klipping av hekk kan styre besørge dette på beboers regning.

(4) Maksimum høyde på beplantning i blomstertrau i blokkene skal være 180 ca målt fra gulv.

(5) Oppsatte gjerder skal holdes vedlike av borettshaver og beises med en av de godkjente farger.

(6) Oppsett av terrasser, plattinger, levegger o.l. er søknadspliktig til styret. De nevnte byggverk kan normalt ikke strekke seg lenger fra husveggen enn 2,5 m. Maksimal høyde for levegger er 1,8 m. Terrasser og plattinger kan ikke være hevet mer enn 0,5 m over terreng.

(7) Dersom borettshaver ikke overholder plikten til å vedlikeholde hage og beplantning i balkongkasser kan dette, etter at borettshaver er varslet, besørges av styret på borettshavers bekostning.

7. Fellesrom

(1) Bruk av fellesrom begrenser seg til hensettelse av barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. Fellesrommet skal ikke brukes til lagring av defekte sykler, deler eller annet. Som unntak kan hver beboer i terrassehusene bruke fellesrommet til lagring av ett sett (4 hjul) bildekk.

(2) Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesrommet. Brannforskriftene må følges.

(3) Dersom borettshaver ikke overholder plikten til å vedlikeholde hekker, gjerder, hager, og beplantning i balkongkasser kan dette, etter at borettshaver er varslet, besørges av styret på borettshavers bekostning.

8. Søppel

(1) All søppel skal legges i søppelkassene. Søppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes i egne kasser/containere.

(2) Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene.

(3) All søppel og spesielt skarpe gjenstander må pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f eks sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall i søppelkassen.

(4) Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering.

(5) Beboere som setter fra seg eller kaster søppel utenfor anvist plass vil kunne ilegges et oppryddingsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

9. Fellesområder
(1) Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerde, hekker eller beplantning.

(2) Alle som bruker fellesområdene må bidra til å holde disse i orden og fri for søppel.

10. Dyrehold
(1) Det er tillatt å holde hund og innekatt i borettslaget om man på forhånd har innhentet skriftlig tillatelse fra styret, og skriftlig har forpliktet seg til å overholde de regler som borettslagets generalforsamling har vedtatt vedrørende dyrehold. En "innekatt" er en katt som aldri ferdes fritt ute, dvs "på egen pote". Tar man katten med ut av hjemmet, skal den sitte i en transportkasse eller føres i bånd (sele). Hannkatter skal kastreres.

(2) Dyrehold reguleres nærmere gjennom *Regler for dyrehold*, som er en egen del av husordensreglene.

11. Parkering og kjøring
(1) Det er ikke tillatt å parkere eller kjøre på borettslagets gangveier. Unntak: syketransport, transport av personer som har større vansker med å gå, samt ved kjøring av store, tunge kolli (eksempelvis møbler). All nødvendig trafikk skal foregå i gangfart (5 km/t). Styret vil utstede tillatelser til beboere som kan påvise behov for å bruke bil på gangveiene.

(2) I forbindelse med tillatelse til kjøring på borettslagets område kan det også gis tillatelse til å opparbeide parkeringsplass, om dette kan skje uten vesentlig sjenanse for naboer. Om parkeringsplass blir opparbeidet, gjelder den kun for den som har tillatelse. Eiendommen må tilbakeføres i sin opprinnelige stand om borettshaveren flytter fra leiligheten. Kostnaden ved dette må dekkes av borettshaver.

(3) Beboerne har plikt til å informere sine besøkende om gjeldende regler mht kjøring og parkering. Dette gjelder også pizzabud, taxi o.l.

(4) Bommene skal holdes lukket.

(5) Gjesteparkeringsplasser er for gjester og skal ikke benyttes av beboerne. Beboere med behov for flere parkeringsplasser må enten leie garasjeplass i tillegg til sin egen, eller parkere utenfor borettslagets område. All utleie av garasjer skal meldes trafikkutvalget. Garasjeplasser kan bare leies ut til andelseiere. Liste over ledige plasser finnes hos styret.

(6) I garasjeanlegget er det kun anledning til å oppbevare et sett bildekk, takgrind ol. All øvrig lagring er forbudt. Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren og ryddig, jfr brannforskriftene.

(7) Unødvendig opphold i garasjeanlegget er ikke tillatt.

(8) Tilhengere til bil skal ikke hensettes på gjesteplasser ut over 1 time.

12. Garasjeporter

Andelseier har ikke anledning til å fjerne porten ved fraflytting av leiligheten da porten anses som fastmontert utstyr. Vedlikeholdsplikt for porten ligger på borettslaget. Borettslaget kan kreve tillegg til felleskostnader av andelseiere som disponerer garasjeplass med port. Beboer skal straks varsle styret eller vaktmester dersom det oppstår skader på porten som er av en slik art at det gir uvedkommende adgang til biloppstillingsplassen. Disponenter av garasjeplass kan pålegges å byte biloppstillingsplass når man på tross av gjentatte oppfordring fra styret ikke holder garasjeporten forsvarlig lukket og låst.

REGLER FOR DYREHOLD

(1) Dyreeieren godtar ved å undertegne en erklæring at dyret kan forlanges fjernet om ikke reglene overholdes. Evt. selv flytte fra borettslaget innen 3 mnd. etter klagens forkynnelse. Som domsmenn godtas Norsk hundeeierforbund/Norske Rasekattklubbers Riksforbund/borettslagets styre.

(2) Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

(3) Dyr skal ikke luftes på borettslagets område, men føres til områder som er egnet til dette og er til minst mulig ulempe. Ekskrementer skal fjernes.

(4) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager, dersom de er til sjenanse for andre. Hunder må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er opplært til dette.

(5) Dyr skal ikke luftes ved at man setter det ut på balkong.

(6) Dyreeieren er erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret.

(7) Dyr skal holdes vekk fra sandkasser.

(8) "Regler for Dyrehold" er en del av husordensreglene. Disse reglene er ment som et redskap til trivsel for alle i borettslaget. Et redskap til å gjøre dyr til et positivt innslag i bomiljøet—uten for mange gnisninger mellom dyreeiere og de øvrige beboere. Dyrehold er hygge bare når naboen trives! "Dyreholdserklæringen" kan fås ved henvendelse til styret eller kan også lastes ned fra vår webside, www.nordskrenten.no .

REGLER FOR PARABOLANTENNER

(1) Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenner uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret på forhånd.

(2) Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.

(3) Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.

(4) Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.

(5) Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget. Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

(6) Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.

(7) "Regler for parabolantenner" er en del av husordensreglene.

Valgordning

for Nordskrenten Borettslag org nr 948884186
vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.2006.

1. Formål

Denne valgordningen fastsetter reglene for gjennomføring av valg av styremedlemmer, varamedlemmer til styret og valgkomité i Nordskrenten borettslag, jf. vedtektene kap. 9–9.

2. Gjennomføring av valg

(1) Valg kan gjennomføres per håndsopprekning, med mindre denne ordningen bestemmer noe annet.

(2) Hvis det er flere enn èn kandidat til et verv, må valget gjennomføres skriftlig.

(3) Valg må gjennomføres skriftlig, hvis minst èn stemmeberettiget ønsker dette.

(4) Generalforsamlingen velger et tellekorps blant dem som er til stedet under generalforsamlingen. Tellekorpset skal bestå av normalt minst tre og høyst fem personer.

(5) Blanke og ugyldige telles som ikke avgitte stemmer.

(6) Ved stemmelikhet avgjøres valg gjennom loddtrekning.

3. Valg av styreleder

(1) Styreleder velges gjennom særskilt valg.

(2) Den kandidaten som oppnår flest stemmer er valgt.

(3) Stiller flere enn to kandidater til valg, og ingen av kandidatene har fått minst halvparten av de avgitte stemmene, gjennomføres det omvalg. I omvalget kan det bare stemmes på de to kandidatene som fikk flest stemmer i første valgomgang.

4. Valg av styrets øvrige medlemmer

(1) Hvert styremedlem velges gjennom eget valg.

(2) Styremedlemmer velges på samme måte som styreleder, jf. punkt 3.

5. Valg av styrets varamedlemmer

(1) Alle varamedlemmer velges gjennom et samlet valg.

(2) Varamedlemmene velges gjennom håndsopprekning hvis

a. valgkomitéen har foreslått like mange kandidater som skal velges i prioritert rekkefølge,
b. det er ikke foreslått kandidater ut over valgkomitéens innstilling, og

c. ingen stemmeberettiget ønsker skriftlig valg.

(3) Er forutsetningene under (2) ikke oppfylt, gjennomføres skriftlig valg. Enhver stemmeberettiget har da like mange stemmer som det skal velges varamedlemmer.

(4) Hver stemme telles likt. Stemmesedler som inneholder flere navn enn antallet stemmer per stemmeberettiget, er ugyldig.

(5) De kandidatene som får flest stemmer, er valgt. Varamedlemmene rangeres etter stemmetall.

6. Valgkomité

(1) Valgkomitéen har minst tre og høyst fem medlemmer. Komitéen velges for ett år.

(2) Valgkomitéen utarbeider et valgforslag for generalforsamlingen.

(3) Valgkomitéens leder skal redegjøre for valgforslaget på generalforsamlingen.

(4) Valgkomitéen velges gjennom samlet valg etter samme reglene som varamedlemmene.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDSKRENTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948224186
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. september kl. 09:00 til 2. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 83.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Julian Astroza velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Siv Heim /s/
Møteleder

Julian Astroza /s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDSKRENTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948224186
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Nordstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Eivind Sandodden Kise foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Gjennomgang av årsrapport og godkjenning årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelse for andre honorarer foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret trekker forslaget.**

8. Endre husordensregel punkt 6.4 Høyde på beplantning i blomstertrau for blokkene

Fra Rita Bråten, Lusetjernveien 54:
Vi ønsker å foreslå endringer i Husordensreglene punkt 6 nr.4.

Vi ønsker å endre 1,5 meter til 180 cm slik at det harmonerer med det som gjelder for hekker og levegger.

Begrunnelse enklere å ha samme regelen i hele borettslaget, samt at blomster og vår blåbærbusk fort er høyere enn 1,5 m. (Hvis en skal måle fra terassegulvet slik vi har fått beskjed om, men som ikke er deffinert i Husordensreglene).

Styrets innstilling
Styrets innstilling er i samsvar med forslagsstillers beskrivelse, og støtter forslaget om at maksimum høyde på beplanting i blomstertrau i blokkene skal være 180cm målt fra gulv.

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes pkt 6.4 endres til: Maksimum høyde på beplanting i blomstertrau i blokkene skal være 180cm målt fra gulv.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

9. Endring husordensregel punkt 3.8. Forbud mot bruk av kullgriller i borettslaget.

Forslag fra Trond Heggelund, Lusetjernveien 52.
Forbud mot bruk av kullgriller i borettslaget.
Derfor bør dette forbys:

- **Brannsikkerhet:**Kullgriller utgjør en betydelig brannrisiko, spesielt på balkonger og i nærheten av bygninger. Glør og gnister fra kullgriller kan lett spres med vinden og forårsake brann. Det er økt fare for feil bruk av tennvæske.
- **Helse og miljø:**Kullgriller produserer røyk og partikler som er skadelige for helsen, spesielt for personer med luftveisproblemer, astma, kols osv. Røyken fra kullgriller er hver vår, sommer og høst til stor sjenanse for naboer, spesielt i de som har leiligheter over eller ved siden av de som bruker kullgrill. Kullgrill bidrar til lokal forurensing og det er ikke bra.
- **Ulempe for naboer:**Røyken og lukten fra kullgriller er svært sjenerende for naboer, spesielt om våren, sommeren og høsten når vinduer og dører er åpne. Det kan også være vanskelig å kontrollere røyken, som sprer seg til andre leiligheter og naborekkehus.

Mange borettslag i OBOS har på bakgrunn av disse punktene innført forbud mot kullgriller på grunn av disse punktene. Et av disse er Hallagerbakken borettslag her på Holmlia, som har hatt forbud mot bruk av kullgriller i en årrekke.

Forslagsstiller ønsker ikke at grilling skal forbys i Nordskrenten borettslag. Det er fint at folk koser seg med deilig grillmat. Det er kun kullgriller som bør bli forbudt. Alternativer som gassgriller eller elektriske griller er mer hensiktsmessige i vårt tettbygde borettslag som vårt, da de generelt sett utgjør en lavere brannrisiko og produserer mindre røyk.

Styrets innstilling
Dagens Husordensreglenes pkt 3.8 beskriver:
(Pkt 3.8) Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Ved bruk av kullgrill ved blokkene skal det ikke benyttes tennvæske.

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre dette punkt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 15 stemmer for.**

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 2 år.

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt Valgkomite og Velferdskomite.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ali Hamid
Mette Elin Løseth

Følgende stilte til valg:
Ali Hamid
Mette Elin Løseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erland Gulbrandsen
Stein Brian Morisse

Følgende stilte til valg:
Erland Gulbrandsen
Stein Brian Morisse

Delegat til OBOS generalforsamling (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Elin Løseth

Følgende stilte til valg:
Mette Elin Løseth

Varadelegat til OBOS generalforsamling (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Brian Morisse

Følgende stilte til valg:
Stein Brian Morisse

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristina Dahle
Nina Malme Gulbrandsen
Ida Krag-Rønne Mannsåker
Beate Tygsett

Følgende stilte til valg:
Kristina Dahle
Nina Malme Gulbrandsen
Ida Krag-Rønne Mannsåker
Beate Tygsett

Velferdskomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristina Dahle
Trond Jahren
Mehron Kahn
Tove Elisabeth Sander
Malene Schølberg
Ingvild Skrudal
Maria Paula Tavasei
Hilde Torbjørnsen

Følgende stilte til valg:
Kristina Dahle
Trond Jahren
Mehron Kahn
Tove Elisabeth Sander

Malene Schølberg
Ingvild Skrudal
Maria Paula Tavasei
Hilde Torbjørnsen

Protokollen er signert av

Arild Rebbeng /s/ Møteleder	Siv Heim /s/ Protokollfører	Eivind Sandodden Kise /s/ Protokollvitne

Lusetjernveien 80

Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestskrenten Linje 19N, 79, 80E	8 min 0.6 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	15 min 1.2 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.5 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5... 84 barn	6 min 0.4 km
Hallagerbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Fjeldlund barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holmlia	8 min
Rema 1000 Holmlia	13 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

Holmlia Kjøpesenter	13 min
Apotek 1 Holmlia	13 min
Holmlia Vinmonopol	12 min

SPORT

Lusetjerndalen	5 min
Holmlia idrettspark	5 min
Holmlia Bad	10 min
Lia Trening	14 min

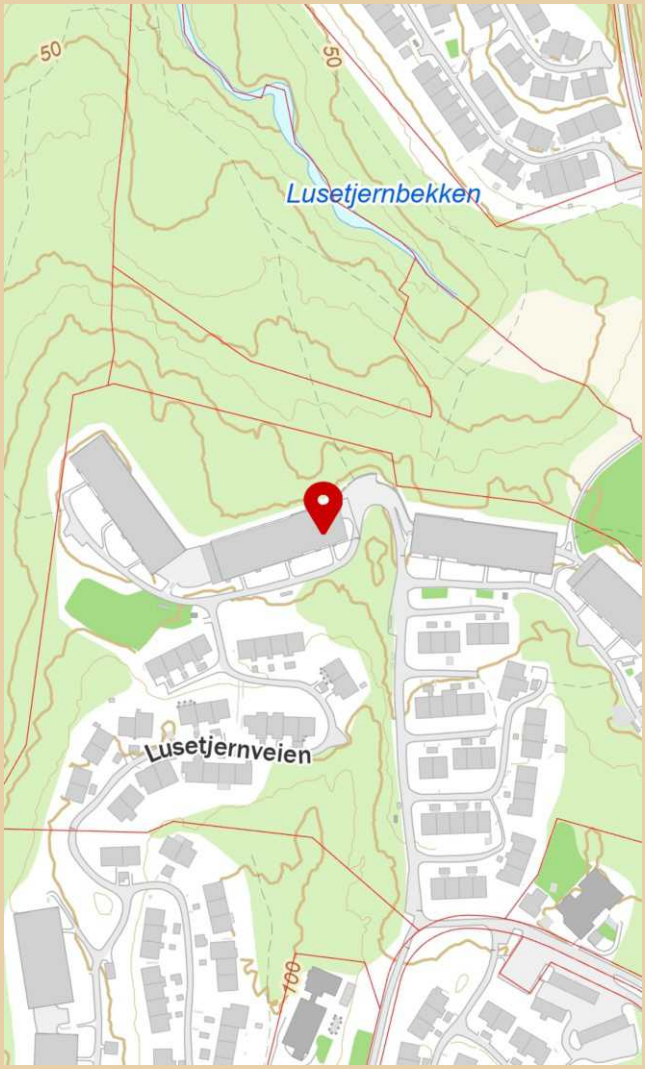
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

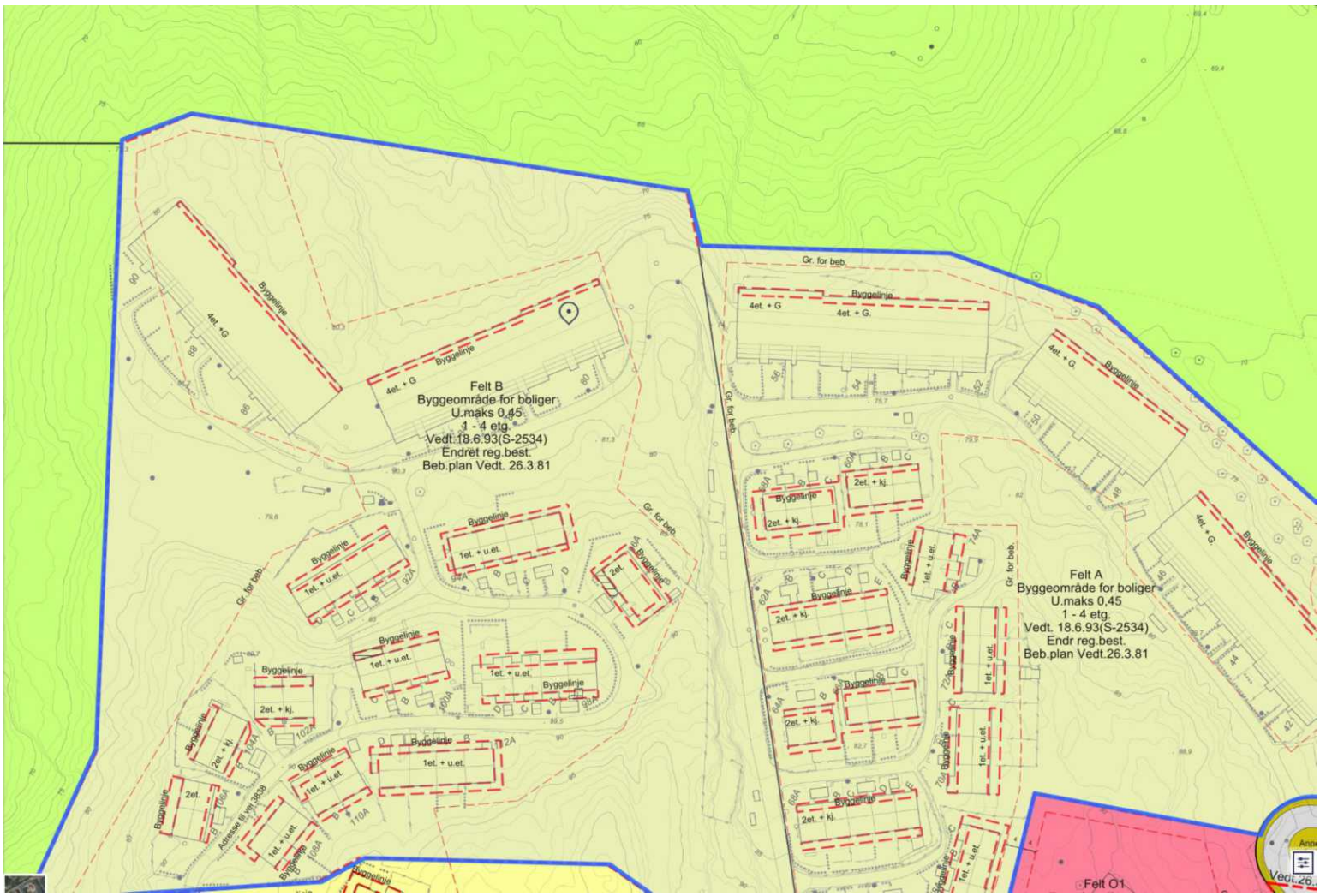
Trafikk
Lite trafikk 88/100

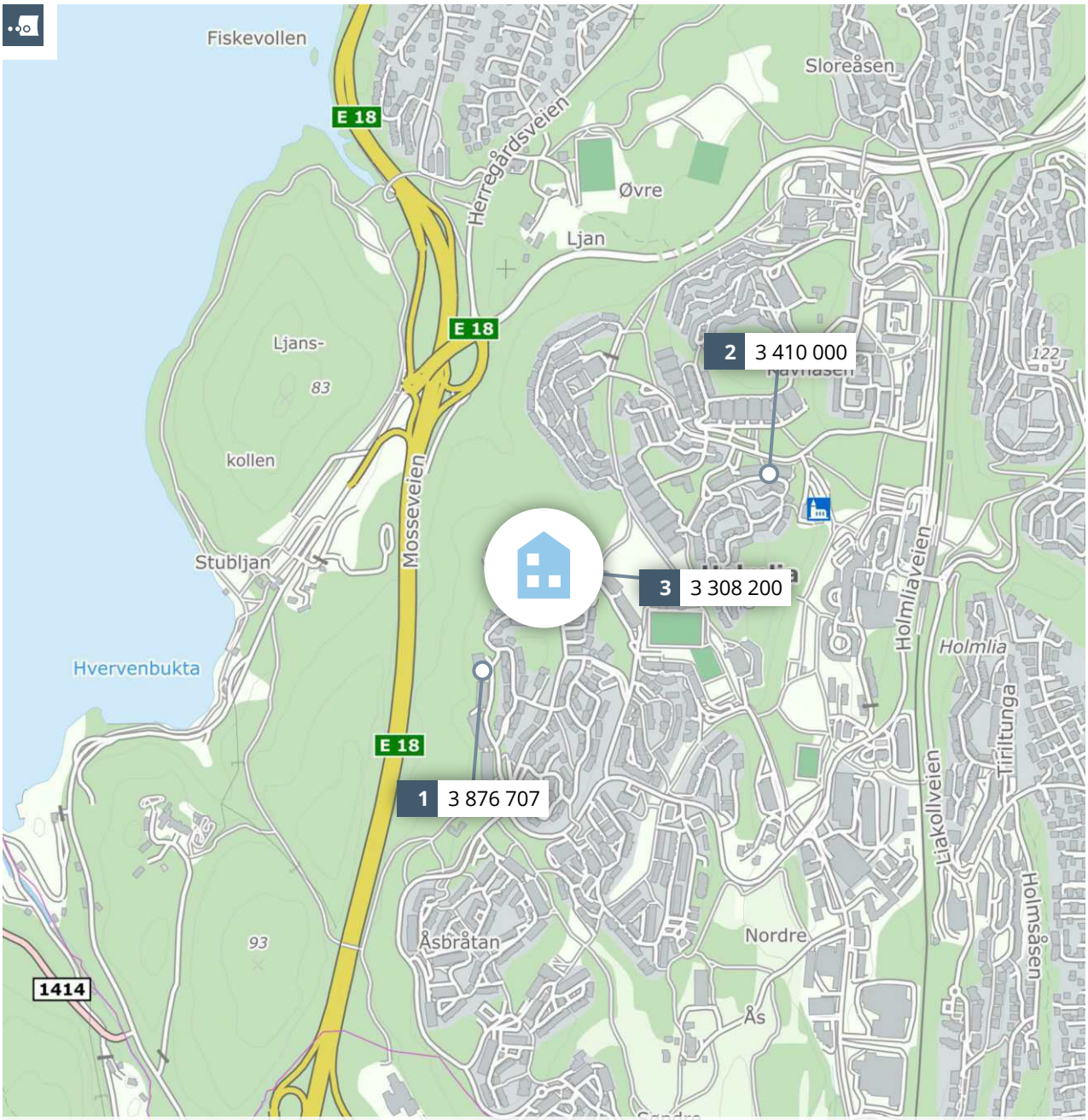
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog
- 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


Felt B
Byggeområde for boliger
U.maks 0,45
1 - 4 etg.
Vedt.18.6.93(S-2534)
Endret reg.best.
Beb.plan Vedt. 26.3.81
Felt A
Byggeområde for boliger
U.maks 0,45
1 - 4 etg.
Vedt. 18.6.93(S-2534)
Endr reg.best.
Beb.plan Vedt.26.3.81
Felt O1
Gr. for beb.
Byggelinje
4et. + G
4et. + G.
1et. + u.et.
2et. + kj.
2et.
Adresse til veg 3938



Meglers verdivurdering

LUSETJERNVEIEN 80

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 13.06.2026

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

Lusetjernveien 80, 1253 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 191 BNR 102 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE ÅS

Verdivurdert til

3 490 000

6 129	3 496 129	81 305
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	3 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	4 928
Formue	20 857
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordåssløyfa 18				24.04.2026	3 690 000	**3 690 000**	186 707	3 876 707	**65 707**
	59 m²	1983	2. etg	1 sov						
2	Ravnkroken 6 A				03.03.2025	2 790 000	**3 300 000**	110 000	3 410 000	**79 302**
	43 m²	1982	4. etg	1 sov						
3	Lusetjernveien 52				10.10.2025	3 100 000	**3 300 000**	8 200	3 308 200	**76 935**
	43 m²	1982	4. etg	1 sov						

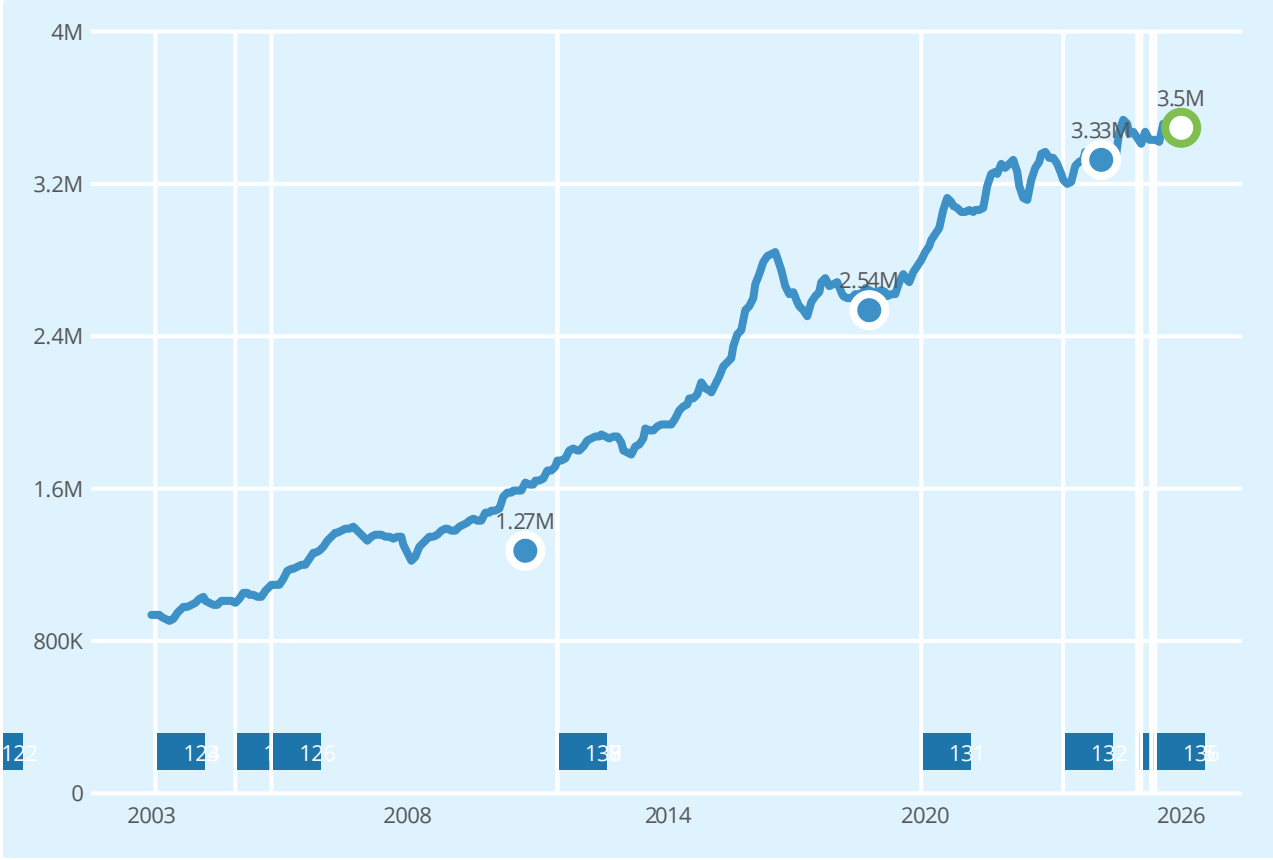
- Solrik og usjenert terrasse på ca. 12 kvm med åpent utsyn
- Åpen og moderne stue-/kjøkkenløsning
- Delikat bad oppgradert i 2016
- Pent IKEA-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Soverom med skjermet beliggenhet og lite innsyn
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger
- A-konto fyring og internett inkludert i felleskostnadene

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
2
3
4
5
6
7

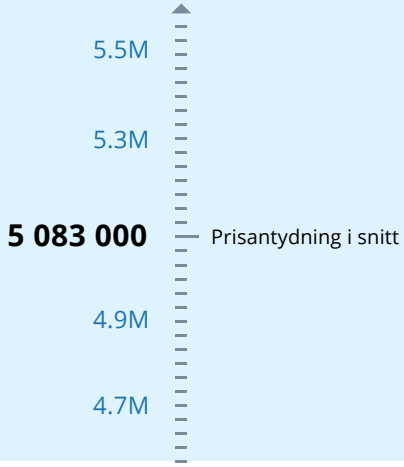
+129 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.07.2024	05.08.2024	30.08.2024	2 990 000	3 310 000	21 000	3 331 000	
19.05.2019	28.05.2019	03.07.2019	2 500 000	2 500 000	39 000	2 539 000	
30.12.2014		30.12.2014	-	1 655 000	-	1 655 000	137
22.06.2011	25.07.2011	30.08.2011	1 190 000	1 200 000	70 640	1 270 640	

137 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NORDRE ÅS grunnkrets nå

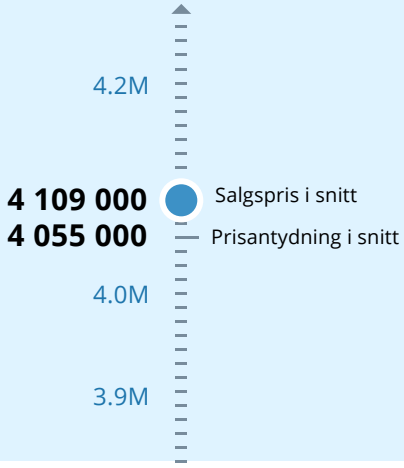
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
168
dager

Leiligheter solgt i NORDRE ÅS grunnkrets siste 6 mnd

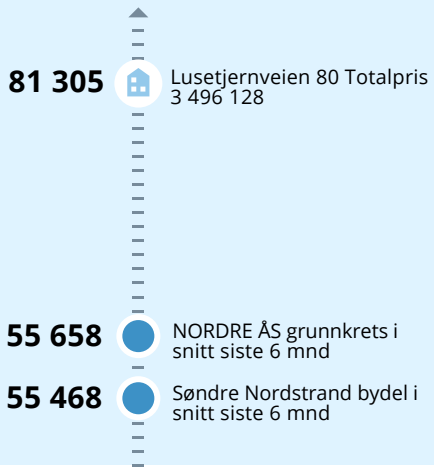
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Lusetjernveien 80, 1253 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 102, andelsnr. 214 i NORDSKRENTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260283

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.
