PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BIRGER OLIVERS VEI 24C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Rekkehusleilighet

Birger Olivers vei 24C , 1176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 702

Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4446 **Eiendomsverdi ref nr:** ZK5756

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 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

Rekkehusleilighet over to etasjer oppført i 1984. Tilbygget vindfang i 1987. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Diverse el-arbeid og oppgradering av sikringsskap (utført av Boligelektrikeren AS)
2026: Fasader ble renovert og etterisolert i regi av borettslaget
2026: Ny taktekking og utbedring av lufting i regi av borettslaget
2026: Nye utvendige beslag i regi av borettslaget
2026: Ny utebod i regi av borettslaget
2026: Drenert i regi av borettslaget
2026: Utskiftning av to vinduer i gang i 2.etg
2026: Ytterdøren og balkongdøren ble malt
2023: Balkonggulv pusset opp i regi av borettslaget
2024: Elektrisk solmarkise montert på balkong
2024: Overflater malt på kjøkken, stue og i trappeløp
2024: Radonmåling utført i regi av borettslaget
2013: Utskiftning av balkongdør
2012: Bad/wc ble pusset opp (utført av Bad & Flis AS)
2010: Pusset opp toalettrom.
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Rekkehusleilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Takrenner, nedløp og beslag er i sort plastbelagt stål. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2026, i gang i 2.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 1983 (øvrige vinduer). Grå profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med isolerglass, ukjent årstall. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2013. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 14 m². Balkongdekke i betong, overflatebehandlet med epoksy e.l. Rekkverk i impregnert tre med plater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,05 m. Det er montert elektrisk solmarkise og stikk-/strømuttak. Steinbelagt uteplass ved inngangssiden.

Utebod på ca. 3,0 m². Boden har støpt betongsåle. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Pulttak takkonstruksjon i tre, tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket har fall til takrenne. Takrenne og nedløpsrør i plastbelagt stål. Malt, panelt boddør. Det er innlagt strøm og belysning.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller i betong og trebjelkelag. Gulv 2.etg.: Parkettgulv i gang og på to soverom. Laminatgulv på hovedsoverom. Gulv 1.etg.: Flislagt gulv i entré. Gulvbelegg i bod. Parkettgulv i gang, kjøkken og stue. Veggflater: Hovedsakelig malte plater og malt tapet/glassfiberstrie. Gipsplater i bod. Himlinger: Nedsenket himling med malte plater i alle rom. Elementpipe fra byggeår. Innvendig pusset og malt pipeløp. Det er ikke installert peis i boligen. Hvite, glatte og hvite 1-speils/profilerte innerdører i tre av varierende alder. Malte karmer og dørgerikter. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i gang i 1.etg. Garderobeskap med laminerte fronter i gang og ett soverom i 2.etg. Skyvedørsgarderober med hvite, glatte fronter og frostede glassfronter på to soverom i 2.etg.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i 2012. Sluket ble ikke byttet. Våtromsarbeidet ble utført av Bad & Flis AS. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, buet servantskap, heldekkende servant med buet front, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med kontrastfliser på gulvet, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og laminerte benkeplater. Heldekkende rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Plater i børstet stål e.l. over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. 124 liters varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med malte plater, flislagt toalettkasse og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil. Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Vannrør i kobber og forniklet kobber. Inspeksjonsluke med blant annet stoppekran ved siden av toalettet. Synlige avløpsrør i plast. Toalettrommet ble pusset opp i 2010.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre 124 liters Norema varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Eksakt årstall er ukjent. Vannrør av kobber og forniklet kobber av varierende alder. Inspeksjonsluke med stoppekran er lokalisert på toalettrommet. Synlige avløpsrør i plast av varierende alder. Hovedstrekket er i plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i vindfang og på bad/wc. Downlightsbelysning i vindfang, toalettrom og på bad/wc. TV- og internett-tilknytning (fibernett). Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i bod i 1.etg. Hovedsikring, overspenningsvern og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra 2026. Det er nylig drenert i regi av borettslaget. Stedvis er det synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjoner. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehusleilighet

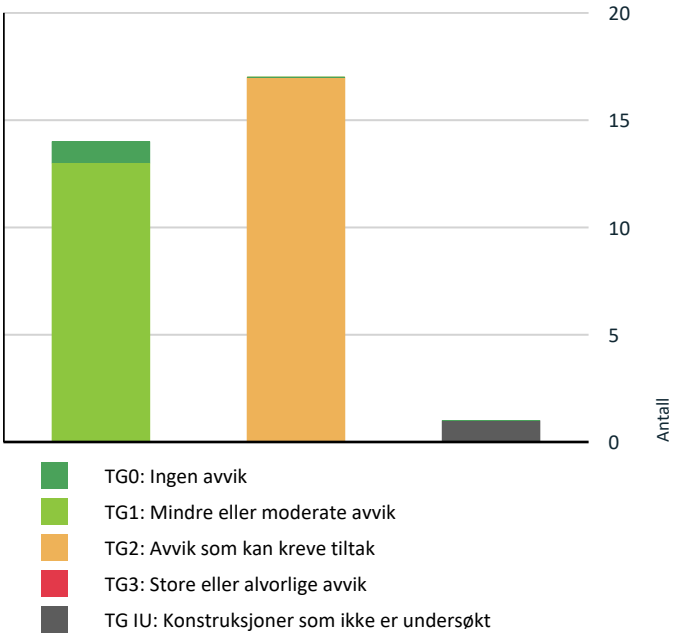
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

2.etg: Det foreligger godkjent byggetegning datert 15.08.1982.

1.etg: Det foreligger godkjent byggetegning datert 07.09.1987 (tilbygg vindfang).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET



Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget vindfang i 1987. Byggetegning datert 07.09.1987 og ferdigattest datert 29.06.1988.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Det ble lagt nytt tak, utbedret lufting og skiftet beslag på taket i 2026 i regi av borettslaget. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal levetid før omlegging av asfalttakbelegg er 15–35 år, og normal tid før reparasjon er 5–15 år. Dette er borettslagets ansvarsområde.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Taktekking



Taktekking

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er i sort plastbelagt stål. Beslag på tak og nedløpsrør ble skiftet i 2026 i regi av borettslaget. Ingen visuelle mekaniske skader

ble observert. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at funksjonen til renner og nedløp er vanskelig å stadfeste. Dette er borettslagets ansvarsområde.

Merknad: Rekkehuset har en takvinkel på ca. 15 grader, jf. byggetegning. Taktekkets ruhet, sammen med takvinkelen, vil være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt gir ru overflater økt trygghet. Det er krav til snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Utskiftning av utvendig trepanel og isolasjon er planlagt i 2026 i regi av borettslaget. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det er opplyst at dette trolig er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Veggene fremstår som normalt vedlikeholdt. Dette tilhører borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Ukjent type taktro, da takverket er lukket/skjult. 2.etg er innredet med skråtak. Ukjent type og mengde isolasjon. Takkonstruksjonen er luftet med ventiler og luftespalter i takfot/gesims. Det ble ikke registrert synlige tegn til svekkelser i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket, og det er derfor ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen på grunn av manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for fukt, lekkasjer og skader grunnet konstruksjonens alder. Tilstandsgrad TG2 gis grunnet bygningsdelens alder.

TG 1 Vinduer - Gang

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2026, i gang i 2.etg. Malte karmer og listverk. Normal funksjonalitet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 1983. Malte karmer og listverk. Normal funksjonalitet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Grå profilert hovedytterdør i tre og sidefelt sidefelt med isolerglass, ukjent eksakt årstall. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2013. Både ytterdøren og balkongdøren ble malt i 2026. Merknad: Hovedytterdøren er tidvis noe vanskelig å låse ifølge eier. Låsebeslag e.l. bør justeres. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 14 m². Balkongdekke i betong, overflatebehandlet med epoksy e.l. Rekkverk i impregnert tre med plater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,05 m. Det er montert elektrisk solmarkise (ny i 2024) og stikk-/strømuttak. Steinbelagt uteplass ved inngangssiden.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utebod på ca. 3,0 m². Boden har støpt betongsåle. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Pulttak takkonstruksjon i tre, tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket har fall til takrenne. Takrenne og nedløpsrør i plastbelagt stål. Malt, panelt boddør. Det er innlagt strøm og belysning.

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv 2.etg.: Parkettgulv i gang og på to soverom. Laminatgulv på hovedsoverom.
Gulv 1.etg.: Flislagt gulv i entré. Gulvbelegg i bod. Parkettgulv i gang, kjøkken og stue.

Veggflater: Hovedsakelig malte plater og malt tapet/glassfiberstrie. Gipsplater i bod.

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater i alle rom.

Vedlikehold: Overflater malt på kjøkken, stue og i trappeløp i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte gulvfliser i vindfang. Det er sår på gulvflis i vindfang. Parkettgulvet har stedvis overflatelipper og bruksslitasje. Laminatgulvet har stedvis svelling i skjøter. Veggflater og himlinger har stedvis bruksmerker og misfarging. Det er skade på gipsplater i bod.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 19 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende beslag over tak (nytt i 2026). Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i stue. Det er ikke installert peis i boligen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med repos og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, repos, trappetrinn og rekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Bod under trapp i 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har stedvis bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte og hvite 1-speils/profilerte innerdører i tre av varierende alder. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler som følge av alder. Innerdører til toalettrom og bad/wc har noe svelling i nedkant.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med hvite profilerte fronter i gang i 1.etg. Garderobeskap med laminerte fronter i gang og ett soverom i 2.etg. Skyvedørsgarderober med hvite, glatte fronter og frostede glassfronter på to soverom i 2.etg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble pusset opp i 2012. Sluket ble ikke byttet. Våtromsarbeidet ble utført av Bad & Flis AS. Det ble fremvist dokumentasjon i form av pristilbud. Eier opplyser at det finnes papirer på alt, og at styret i borettslaget godkjente oppussingen av badet og var involvert underveis. Undersøkelsen baserer seg på

Tilstandsrapport

det som er synlig i rommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Merknad: Det er registrert hullyd på enkelte fliser. Flisene sitter godt, og det er ingen riss i fugene. Ingen tiltak er nødvendig per tid.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet.

Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder. Stedvis mindrs overflatesår på fliser rundt sluket

Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

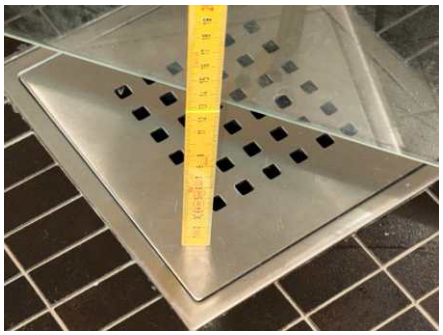
Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 126 mm topp slukrist

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Synlig membran/mansjett i sluk. Eksakt type tettesjikt/membran er ukjent. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør på sikt påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Plastsluk fra byggeår. Synlig membran

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, buet servantskap, heldekkende servant med buet front, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med kontrastfliser på gulvet, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i PVC/plast.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Døren har mindre skade i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og osb-/kryssfinérplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og laminerte benkeplater. Heldekkende rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Plater i børstet stål e.l. over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. 124 liters varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har synlig bruksslitasje som følge av alder. Skapstammer, fronter og benkeplater har bruksslitasje. Skapstamme og bunnplate under oppvaskkum har slitasje og noe svelling.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold bør påregnes for å opprettholde funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Alder på ventilatoren er ukjent.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaet før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med malte plater, flislagt toalettkasse og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil. Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Vannrør i kobber og forniklet kobber. Inspeksjonsluke med blant annet stoppekran ved siden av toalettet. Synlige avløpsrør i plast. Toalettrommet ble pusset opp i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Belysningen over speilet er defekt og ikke tilkoblet. Servanten er montert noe skjevt. Terskelen er løs. Det er synlige ujevnheter på vegg og himling ved avtrekksventilen. Døren har mindre skade i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og forniklet kobber av varierende alder. Inspeksjonsluke med stoppekran er lokalisert på toalettrommet. Deler av røranlegget ble fornyet i forbindelse med oppussing av toalettrom og bad/wc i 2012. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast av varierende alder. Hovedstrekket er i plast. Deler av røranlegget ble fornyet i forbindelse med oppussing av toalettrom og bad/wc i 2012. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast er 25–50 år. 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. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad/wc. Bygningsdelen er i henhold til datidens

krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eldre 124 liters Norema varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Eksakt årstall er ukjent. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannsbereder i kjøkken



Varmtvannsbereder i kjøkken

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i vindfang og på bad/wc. Downlightsbelysning i vindfang, toalettrom og på bad/wc. TV- og internett-tilknytning (fibernett). Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

230V systemspenning. Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i bod i 1.etg. Hovedsikring, overspenningsvern og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler ble installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 Det er ikke gjennomført noen total rehabilitering av elektrisk anlegg i boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2026: Diverse el-arbeid og oppgradering av sikringsskap (utført av Boligelektrikeren AS). Det ble byttet ut åtte sikringer til jordfeilautomater, byttet hovedsikring og montert nytt overspenningsvern. Det er også installert ny bryter og taklampe i boden.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.
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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. 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?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med full sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter ble observert. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forholdene ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra 2026. Det er nylig drenert i regi av borettslaget. Stedvis er det synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Årstall: 2026 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjoner. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for den opprinnelig tiltenkte funksjonen. Dette er borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger. Dette er borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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

Det ble utført radonmåling i 2024 i regi av borettslaget. Det ble ikke påvist forhøyede verdier. Dokumentasjon ble ikke fremlagt, men borettslaget opplyser at denne kan fremvises ved behov.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

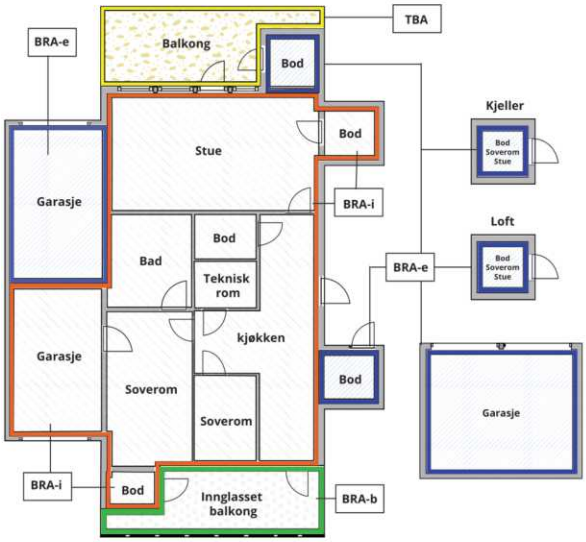
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehusleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	50			50	
1.Etasje	58	3		61	14
SUM	**108**	**3**			**14**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Vindfang, bod, gang, toalettrom, kjøkken, stue	Utebod	

Kommentar

2.Etasje: Gang, bad/wc og 3 soverom. Etasjen har saltak - takhøyde høyeste punkt ble målt til ca. 2,89 m.

1.Etasje: Vindfang, bod, gang, toalettrom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 14 m² TBA). Utebod på ca. 3,0 m² (BRA-e). Steinbelagt uteplass ved inngangssiden.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: 2.etg: Det foreligger godkjent byggetegning datert 15.08.1982.

1.etg: Det foreligger godkjent byggetegning datert 07.09.1987 (tilbygg vindfang).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehusleilighet	104	4

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Eva Christin Kildal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	702		0	18664.6 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Birger Olivers vei 24C

Hjemmelshaver
Nordseterskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1038/Nordseterskogen Borettslag	950201835	1038	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eva Christin Kildal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
69	100	187 200	96 273	*31.12.2025*	759 551	*30.03.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleilighet beliggende i ett veletablert og attraktivt boligområde på Kastellet/Nordseter i bydel Nordstrand. Kort vei til daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser. Gangavstand til nærbutikkene Spar og Matkroken. Kort vei til Kastellet barneskole, Nordseter ungdomsskole samt Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående skoler. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet. Nærhet til Holtet, Sæterkrysset og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. byskogen, Brannfjell, Ballsletta, Ekebergsletta og i Østmarka forøvrig, samt flere fine badeplasser langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 18.664,6 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeareal og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 8.122,- pr.mnd (inkl.bla. leietillegg påbygg, TV/internett, eiendomsskatt, forretningsførsel, vaktmester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, nedbetaling andel fellesgjeld m.m).

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse og boligblokker. Nordseterskogen Borettslag består av i alt 110 andelsleiligheter fordelt på 9 bygninger, hvorav 6 rekkehus og 3 boligblokker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	4242881			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	23.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.04.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	23.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	23.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Megler	23.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2026	
2	11.04.2026	
3	11.04.2026	
4	12.04.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZK5756

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260156

Selger 1 navn
Eva Christin Kildal

Gateadresse
Birger Olivers vei 24C

Poststed	Postnr
OSLO	1176

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF skadeforsikring NUF/ utvidet innboforsikring

Polise/avtalenr.: 7961780

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260156

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vi pusset opp badet i 2012, (for å heve kvalitet)

Arbeid utført av: Bad og flis AS, Kongsveien 90,1177 Oslo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Demontering av gammelt utstyr, slukbytte, nytt avløpssystem ble etablert, montering av rør i rørsystem for tappevann, varmt og kaldt,

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har papirer på alt og styret i borettslaget godkjente også oppussingen av badet og var involvert underveis.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrassegulvet fikk et løft via borettslaget på grunn av slitt gulv/sprekker for et par år siden bare. Etter rehabiliteringen av borettslaget ble det riper i det nye gulvet på verandaen og dette har jeg bedt styret om å kartlegge, pluss utbedre så fort som mulig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var maur i inne-boden og i gangen vår for 18 år siden. Da rev vi ned litt av gipsplatene i inneboden. Vi ble kvitt problemet, men har ikke fikset på veggen etter at deler av den ble fjernet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vi byttet ut åtte sikringer til jordfeilautomat sikringer, byttet hovedsikring, og montert ny overspenningsvern. Ny bryter og taklampe i bod, i tillegg. Jeg skal be en elektriker om å ta el sjekk i hele huset. Svarer derfor «nei» i punktet under, selv om vi har betalt nærmere 40 000 for oppdatert sikringsskap, hvor de ikke fant avvik.

Arbeid utført av: Boligelektrikrikeren på Nordstrand

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjonen har blitt forbedret under rehabiliteringen av borettslaget.

Document reference: 38260156

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har fikset tak og fasade på alle rekkehusene og leilighetene.
Arbeid utført av	Entreprenør DVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gangen er bygget ut, så leiligheten er 5 kvadratmeter større enn opprinnelig rekkehus standard, (før vi flyttet inn).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette ansvaret tilhørte tidligere eier Baisgård og jeg mener at den var godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært et par målinger og alle var normale. Husker ikke sist det ble foretatt. Mulig at det er ca 2 år siden.

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	Normal

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260156

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260156

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260156

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

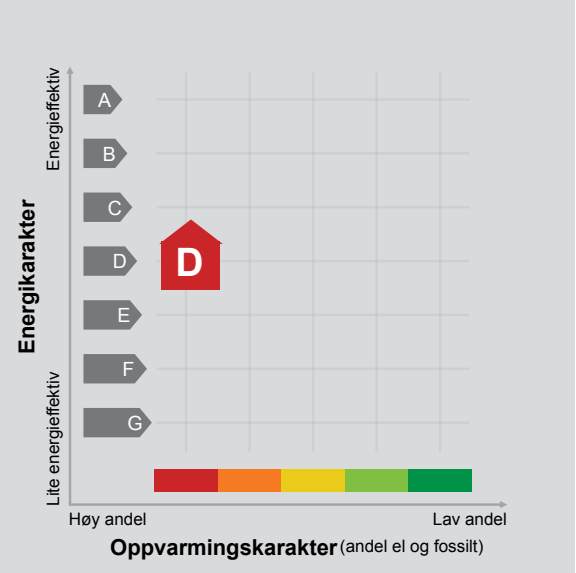
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Kildal	b3c8f80c6560f3662116bd9e7eae883f694700d1	31.03.2026 15:17:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260156

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

ENERGIATTEST

Adresse	Birger Olivers vei 24C
Postnummer	1176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	702
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80931050
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-239870
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Birger Olivers vei 24C	80931050	H0101	0	0	69

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2025

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	106,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	175,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 551 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	186,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 429 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 551 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 551 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 551 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Kathrine Pettersen
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Kathrine.pettersen@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260156 . Vår ref.: 0526-1-1038 Dato: 30.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950201835
Andelseier:	Kildal, Eva Christin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1038
Adresse:	Birger Olivers Vei 24 C, 1176 OSLO
Andelsnummer:	69
Gnr.	157
Bnr.	702

Borettsinnskudd: Kr. 187 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 4242881.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91142106.
- 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.

Styret: Kontakt på Vibbo. Renovering av våtrom: Meldes styret før oppstart. Fliser på terrassene: Flislegging skal meldes styret før oppstart. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnadsjusterig fra 01.01.2026: Egen kategori for internett pålydende kr. 449 i måneden - siles ut fra felleskostnadene. Felleskostnadene øker dernest med 15%. Leietillegg for påbygg øker til kr. 51 per m2 - en økning på 163%. Trappevask øker med 30,6%. Flisetillegg fjernes i sin helhet. Fellesvaskeri: Nei. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Kraftleveranse: Entelios. Energiavregning: Nei. IN-ordning: Nei. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: Telia AS. Kontakt telia.no for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Styret er i gang med en større rehabilitering av borettslaget, som skal bedre bokvaliteten for beboerne, og som potensielt kan bidra til å heve energiklassen til borettslaget. I denne forbindelse, gjennomføres det et større låneopptak som vil utarte seg til pålydende kr. 67MNOK. Dette vil medvirke til økte felleskostnader, ved nye kapitalkostnader, og økt fellesgjeld. Lånet er allerede begynt å delutbetales og fordeles på den enkelte andels fellesgjeld fortløpende, i takt med utbetalingene. I tillegg, skal det søkes om ENOVA-støtte, som kan redusere låneopptaket inntil kr. 5 000 000. Lånet skal fordeles på den enkelte andels fellesgjeld, med IN-ordning, etter vedtak fra ekstraordinær generalforsamling i desember 2024. Prosjektet er startet opp. For mer informasjon, kontakt styret på nordseterskogen@styrerommet.no. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Nøkler bestilles hos vaktmester. Skilt til dørtelefon bestilles av styret. Fjernkontroll til garasjeanlegg, kan kjøpes hos Teleradio Norge AS på tlf. 69 33 49 00. Skilt til postkassen bestilles selv hos Posten. Vaktmester: Hoff Bygg. Kontaktinformasjon tilgjengelig på Vibbo. Garasje/Parkering: Ja. De fleste følger boligene ved salg. Administreres av styret. Gjesteparkering: Ja. Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12) Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987258708
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	66 941 651,00
Innfrielsesdato:	30.12.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med juni 2026

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987258716
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	3 134 256,00
Innfrielsesdato:	30.11.2034
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: 8 121,74,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		383,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		383,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		383,75 fra 01.06.2026
Tilgode: Leietillegg påbygg		-2,46 fra 01.04.2026
Leietillegg påbygg	193,80	
Eiendomsskatt		383,75 fra 01.05.2026
TV/Internett	449,00	
Felleskostnader	7 478,94	

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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	5 418,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 079,-
Annen formue:	96 273,-
Gjeld:	760 969,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987258708
Restsaldo:	725 578,52
Kapitalkostnader:	3 026,26
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i juni 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987258716
Restsaldo:	33 973,17
Kapitalkostnader:	406,70
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 759 551,69,-, 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 Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 58.

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/Kjell Behrends Carlsen, e-post: nordseterskogen@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
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 2025

Innkalling

S.nr. 526

NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 12. juni kl. 19:00 og lukker 16. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/526

Det holdes også et frivillig møte 12. juni kl. 19:00 , Nordstrand Arena.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

HYBRID GENERALFORSAMLING
I år avholdes generalforsamlingen som et hybrid møte.

Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å inkludere en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt.

Denne hybride løsningen, innebærer at borettslaget gjennomfører generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk møte.

På det fysiske møtet, vil vi gå igjennom sakene på agendaen i innkallingen - på lik linje som vi har gjort i en fysisk generalforsamling, tidligere. Unntaket, er at vi kun skal igjennom diskusjoner til sakene, altså ikke fatte vedtak underveis.

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må delta på beboermøte og levere stemmesedlene til rådgiver (Obos Eiendomsforvaltning) på slutten av møtet. Det er ikke anledning for å levere analoge stemmesedler utenom dette.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet.

Det er KUN anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Protokollen vil dernest tilgjengeliggjøres på Vibbo for alle andelseierne, med vedtakene som ble fattet.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag A - Endring i husordensreglene: dekke på terrassegulv
7. Forslag B - Endring i husordensreglene: bruk av garasjen
8. Forslag C - Ny bestemmelse i husordensreglene: krav til utendørs belysning
9. Forslag D - Ny bestemmelse i husordensreglene: varsling om ildsted
10. Forslag E - Endring i husordensreglene: overgangsordning for bytte av markiseduk
11. Forslag F - Endringer i vedtektene: regler om varmepumper
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomité
15. Valg av medlemmer til Grøntutvalget
16. Valg av medlemmer til Velferdsutvalget
17. Valg av medlemmer til Garasjeutvalget

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Anders Haugland utnevnes som ordstyrer på beboermøtet.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som møteleder i den hybride generalforsamlingen.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Unni Guld og Therese Fagerhaug er valgt som protokollvitner.

Sak 3

Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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 egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0526 Årsrapporten 2024.pdf
2. 0526 Årsregnskap 2024 med revisjonberetning.pdf
3. 0526 Kostnadsdiagram 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250. 000. I fjor ble det vedtatt kr. 275.000. Styret har selv foreslått og vedtatt intern fordeling av denne totalsummen.

I tillegg foreslås at det avsettes kr. 110.000 i honorar knyttet til rehabiliteringsprosjektet. Disse fordeles etter forslag og vedtak i styret til Fredrik N. Engh, Morten Ilebrekke, Arild Fladseth og Kjell Carlsen.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000. Det utbetales ytterligere kr. 110.000 i honorar til styrets medlemmer som har hatt ekstra arbeid med rehabiliteringsprosjektet.

Sak 6

Forslag A - Endring i husordensreglene: dekke på terrassegulv

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene punkt 10 Flislegging på balkonger og terrasser lyder:

"Det er ikke tillatt å legge flis på terrasser uten styrets godkjenning. Andelseier må sende skriftlig søknad til styret. Det er styret som bestemmer hvilke fimaer som skal benyttes til arbeidet. Andelseier skal dekke alle

omkostninger i forbindelse med flisleggingen. Borettslaget vil besørge vedlikehold av flisene. Kostnadene til vedlikehold dekkes gjennom et tillegg i husleien. Tillegget fastsettes av styret."

For noen år siden ble det avdekket skader i betongen på flere av terrassene. Flere av disse skadene skyldtes flislegging, med dårlig utført arbeid og dårlig vedlikehold. I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, blir det lagt nye betongdekker på terrassene. For at disse nye betongdekkene ikke skal ta skade, er det nødvendig å ha regler om hvilke dekker som skal være tillatt. Styret fremmer derfor forslag om ny regulering av terrassedekke som skal erstatte dagens regulering. Tillegget i felleskostnadene (husleien) er fjernet med virkning fra 1. mai i år.

Styret fremmer forslag om at husordensreglene punkt 10 skal lyde:

"Det er bare disse terrassedekkene som er tillatt:

- terrassefliser som er klikkbare og har plastunderlag

- treplatting med friksjonsregulerende gummi under lektere

Ingen andre terrassedekker er tillatt. Andelseier skal sørge for at det er god lufting, drenering og friksjonsregulerende materiale under dekket.

Terrassedekket må ikke bygges høyere enn at minimumshøyden på rekkverket (90 cm) opprettholdes."

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

Sak 7
Forslag B - Endring i husordensreglene: bruk av garasjen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene punkt 9 lyder:

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

Borettslaget garasjeplasser ble designet tidlig på 80-tallet da bredden på biler var betydelig mindre enn i dag. En "familiebil" har blitt ca. 20-25 cm bredere siden borettslaget var nytt. Våre parkeringsplasser er ca. 234 cm brede, mens SINTEF nå anbefaler 265 cm bredde ved nybygg (https://sintef.no/siste-nytt/20232/nye-rad-om-dimensjonering-av-parkeringsplasser/)
Vi har dermed parkeringsplasser som nå er 30 cm smalere enn dagens anbefalinger og ikke tilpasset bredden på dagens biler. Styret opplever flere konfliktsituasjoner relatert til parkering, og vi ser ingen annen mulighet enn å sette maksbegrensninger på bredden på biler slik at alle beboere har mulighet til å benytte sin parkeringsplass.

De aller fleste båsene har en bredde på 701-702 cm. For å finne en praktisk maksbredde på bil har vi tatt utgangspunkt i "standard" kjøreferdigheter og personstørrelse:

- Du må kunne kjøre/rygge inn langs vegg med speil ute. Krav til avstand fra bilens bredde til vegg settes til 19 cm.
- For å kunne åpne bildøra på førersiden, vil en normalperson trenge 50 cm åpning på døra - da er det trangt.
- Det forutsettes at alle bilene i båsen er parkert for optimal utnyttelse av plassen.

Ut fra dette kan vi regne ut at maksbredde på biler (uten speil) er 188 cm.

Flere beboere parkerer inntil delestrekmarkeringen, og dette skaper ofte problemer for naboplassen. Styret vil uavhengig av om forslaget til endringer i husordensreglene blir vedtatt, øke bredden på delestreken slik at den vil markere et område det ikke skal parkeres på. Styret håper også en tydeligere markering av parkeringsplassen vil gjøre det lettere for beboere å parkere hensynsfullt.

Styret foreslår å legge til en ny setning i husordensreglene punkt 9 Bruk av garasje, som skal lyde: "Garasjen er ikke egnet for biler med bredde over 188 cm (uten speil).

Med denne nye setningen vil husordensreglene punkt 9 Bruk av garasje lyde:

"Garasjen er ikke egnet for biler med bredde over 188 cm (uten speil). Parker så hensynsfullt som mulig og innenfor det oppmerkede området for din parkeringsplass. Biler mot skillevegg skal parkere med passasjersiden tett inn mot veggen slik at plassen utnyttes maksimalt. Hvis andre kjøretøy enn bil (f.eks. sykkel, scooter, motorsykkel) skal oppbevares i garasjen, må disse, inkludert bilen, stå plassert innenfor oppmerking til din plass og uten at oppbevaringen sjenerer andre."

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

Sak 8

Forslag C - Ny bestemmelse i husordensreglene: krav til utendørs belysning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvis alle leiligheter har samme type utebelysning, skaper det et helhetlig og harmonisk utseende i borettslaget. Flere borettslag har standardiserte krav om en spesiell type lampe. Styret foreslår imidlertid at beboerne har frihet til å velge utebelysning innenfor fastsatte kriterier.

Styret foreslår en ny bestemmelse i husordensreglene som skal lyde slik:

"For all utendørs belysning unntatt baksiden av blokkene gjelder:

Farge på lampe skal være sort. Fargetemperatur skal være mellom 2200 og 3000 Kelvin (varmhvitt lys). Lysstyrke for lamper som lyser utover skal være maks 250 Lumen for ikke

å blende naboer. Lysstyrke for opp/ned-lamper skal være maks 470 Lumen. Hvis lyspære er synlig, anbefales lyspære av typen "dekorasjonspære". Anbefalt lampe er Metro Sort opp/ned-lys (https://www.sg-as.com/nb/produkter/metro/3104447).

For all utendørs belysning på baksiden av blokkene gjelder:

Av hensyn til rådyr og andre ville dyr skal lampe være av type Metro Sort lys ned (https://www.sg-as.com/nb/produkter/metro/3104445). Det er bare tillatt med belysning på bakkeplan. Det er ikke tillatt å etablere nye lyspunkter.

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å fastsette hvor i husordensreglene bestemmelsene om utendørs belysning skal stå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

Sak 9

Forslag D - Ny bestemmelse i husordensreglene: varsling om ildsted

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da borettslaget var nytt, hadde rekkehusene pipeløp og dermed mulighet til å installere ildsted. Det finnes imidlertid ingen oversikt over hvilke leiligheter som har installert, endret eller eventuelt fjernet ildsteder. Den manglende oversikten skaper utfordringer for styrets forvaltning av bygningsmassen og for tilsyn og feiing for Oslo kommune. Manglende oversikt innebærer en risiko knyttet til brann.

Styret har på vibbo.no bedt andelseierne som har pipeløp om å melde inn status i et eget skjema. I tillegg har vi bedt de samme andelseierne om å sende melding om status til kommunen, dersom det ikke allerede er gjort.

Husordensreglene har i dag ingen bestemmelser om ildsted. Styret foreslår derfor en ny bestemmelse om at andelseier må varsle styret dersom andelseier etablerer, endrer eller fjerner ildsted. Slike endringer skal etter forslaget også varsles til Oslo Brann- og redningsetat (OBRE). En slik endring i husordensreglene vil gi framtidige styrer mulighet til å vite hvilke leiligheter som har ildsted.

Styret foreslår ett nytt punkt i husordensreglene som skal lyde:

"Andelseiere som har pipeløp i sin leilighet skal varsle styret dersom ildsted blir etablert, endret eller fjernet. Andelseier skal også varsle om slike endringer til Oslo brann- og redningsetat (OBRE)."

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å fastsette hvor i husordensreglene denne bestemmelsen skal stå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

Sak 10

Forslag E - Endring i husordensreglene: overgangsordning for bytte av markiseduk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I ekstraordinær generalforsamling 10.-14. april 2025 ble det vedtatt å endre husordensreglene punkt 19. Før endringen lød punkt 19 slik: "Markiser skal ha striper i hvitt og blått". Etter endringen vedtatt i april, lyder punkt 19 slik: "Markiser skal være grå i fargen SANDATEX 94/15. Overgangsregler for bytte fra blå- og hvitstripete markiser til grå fastsetter i den ordinære generalforsamlingen i juni 2025."

Den ordinære generalforsamlingen skal dermed bare ta stilling til styrets forslag om hvor lang overgangstid andelseierne skal ha for å bytte fra blå- og hvitstripete markiser til grå. Overgangsordningen skal sikre at beboere som i dag har blå- og hvitstripete markiser som er i god stand, får en god frist for å bytte til grå.

Styret foreslår en overgangsperiode på fem år. Det vil si at innen utgangen av 2030 skal alle markiser i borettslaget være grå i fargen SANDATEX 94/15.

Med styrets forslag vil punkt 19 i husordensreglene lyde slik:

"Innen utgangen av 2030 skal alle markiser i borettslaget være grå i fargen SANDATEX 94/15."

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

Sak 11

Forslag F - Endringer i vedtektene: regler om varmepumper

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene punkt 4-3 (2) lyder i dag slik:

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

I et borettslag har vi et felles ansvar og et ansvar hver for oss for å bidra til et godt bomiljø. Det innebærer at vi ikke kan påføre våre naboer støy utover det vedtekter, lover og forskrifter tillater. I generalforsamlingen i

2022 ble det vedtatt å sette ned et utvalg for å vurdere om varmepumper skal tillates og eventuelt hvilke regler som skal gjelde for drift og montasje. Dette er bakgrunnen for at styret nå fremmer forslag til nye regler om varmepumper på generalforsamlingen 2025.

Prinsippet for forslaget er at kravet i vedtektene skal definere hva som er akseptabelt lydnivå hos naboen og i noen grad kvalitet på utstyret som benyttes. Det er den enkelte andelseiers ansvar å dokumentere at løsningen er prosjektert på en slik måte at maksimalt lydnivå ikke overskrides. Det er dermed en fleksibilitet i forslaget, som åpner for forskjellige løsninger avhengig av hvilke utfordringer hver enkelt bolig er eksponert for. Det er ikke nødvendigvis mulig å installere varmepumpe i alle boenhetene, og som følge av kvalitetskravene vil kostnaden variere.

Informasjon om varmepumper fra Norsk Forening Mot Støy: "Byggeforskriften stiller støykrav både utendørs og innendørs. Lydtrykknivået (LpA) - eller støynivået som mange sier, har differensierte kravverdier over døgnet. På dagtid (kl 06-18) aksepteres høyere støynivåer enn på kveld (18-22). Lavest støynivå skal det være på natten (22-06). Dette er både forståelig og logisk, fordi de fleste ønsker nattero, og sove med vinduet åpent eller på gløtt. Fordi en varmepumpe eller AC-aggregat avgir samme støynivå uansett tid på døgnet, er det nattkravet som gjelder. Det betyr at en varmepumpe (VP) ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dBa utenfor fasaden til naboboligen eller naboleiligheten."

Orientering

Teknisk løsning

Dagens mest aktuelle løsning er luft til luft varmepumpe. Systemet er delt i to deler; "utedel" med kjøleribber og kompressor kjøler ned eller varmer opp kjølemediet, som sendes gjennom et tett system til "innedel" som varmer eller kjøler luften inne i boligen, før kjølemediet sendes i en ny syklus for nedkjøling for kjøling og oppvarming for varme. Det er i hovedsak utedelensom genererer støy og potensielt skaper ubehag for naboene.

Demping av lyd

Lydnivået utenfor naboens soverom skal ikke overstige 35 dBa. Andelseier har selv prosjekteringsansvar og skal før installasjon legge fram en plan fra aktuell leverandør der det skisseres lydnivå, og tegninger som viser hvordan naboene skal skjermes. Prosjekteringen skal inkludere mulige refleksjoner fra tilstøtende og motstående bygningselementer. Styret skal gi aksept når det er dokumentert at naboens interesser er ivaretatt.

Forhold som demper lyd og metoder for å forbedre dempingen

Utedel skal dekkes av vegg eller varmepumpehus og males i samme farge som fasaden. Lyd reduseres med avstand; jo nærmere naboens vindu utedelen er, jo bedre demping kreves. Det er derfor flere forhold som påvirker hvilken løsning man kan benytte. Det kan være: Type varmepumpe (kvalitet) og montasjemetode er primære kvalitetsløsninger som kan benyttes for å begrense spredning av støy. Varmepumpehus, lyddempende vegger og avskjerminger vil være sekundære tiltak.

Hvis prosjektert løsning ikke gir akseptable resultater, skal andelseier sørge for ytterligere tiltak før anlegget kan iverksettes permanent.

Utedel skal ha maksimalt lydnivå luftlyd på 48 dBa målt 1 meter fra utedelen (oppgitt i spesifikasjon fra produsent) og lydnivå/maskinlyd (Lwa) 59 dBa (oppgitt i spesifikasjon fra produsent).

Styret foreslår et nytt punkt 4-4 i vedtektene som kommer til erstatning for dagens regulering av varmepumper i punkt 4-3 (2). Nytt punkt 4-4 skal lyde:

"(1) Lydnivå avgitt fra beboers varmepumpe målt utenfor naboens soverom, skal ikke overstige 35dBa.

(2) Andelseier har prosjekteringsansvar og skal før installasjon legge frem en plan fra aktuell leverandør der det skisseres lydnivå, og tegninger som viser hvordan naboene skal skjermes eller er skjermet på grunn

av avstand til lydkilden. Prosjekteringen skal inkludere mulige refleksjoner fra tilstøtende og motstående bygningselementer. Styret skal gi aksept når det er dokumentert at naboens interesser er ivaretatt.

(3) Strukturlyd generert av vibrasjoner i bygget skal ikke overstige 30dBat i soverom og oppholdsrom hos naboer.

(4) Utedel monteres på bakkestativ eller stativ festet i betong. Utedel skal monteres på fjærdempere, eller vibrasjonsdempere (gummidempere) med tilsvarende eller bedre karakteristikk. Rørgjennomføring skal ikke overføre vibrasjoner fra kjølerør til vegg.

(5) Det skal benyttes utstyr som er godt dimensjonert, slik at man unngår overbelastning og intensiv drift i utsatte perioder.

(6) Alle utedeler skal ha drenering med varmekabel, til frostsikkert område, slik at det ikke samles is under eller i nærheten av utedelen.

(7) Krav til lydnivå gjelder både nye og eksisterende varmepumper så lenge utstyret er i bruk. Beboer skal etablere serviceavtale som sikrer regelmessig kontroll (minimum hvert tredje år) og vedlikehold av varmepumpen. Styret kan be om kopi av servicerapporter, og andelseier plikter å oversende rapportene uten unødig opphold. Dersom slitasje eller feil på utstyret gjør at lydnivået overstiger grenseverdiene, skal andelseier sørge for at det blir utført reparasjon uten unødig opphold. Hvis støy overstiger grenseverdiene og styret vurderer at det er til sjenanse for naboene, kan styret kreve at utstyret stenges av inntil reparasjon er utført og lydnivået er målt til å være under grenseverdiene. Naboer som mener støy overskrider grensene som er satt i vedtektene, har et selvstendig ansvar for å bidra til å utføre målinger i egen bolig. Styret skal få anledning til å foreta indikativ måling i leiligheten. Dersom indikativ måling viser at grenseverdiene overskrides, skal eier av varmepumpe utbedre denne eller bekost profesjonell måling etter NS-EN ISO 16032 (siste oppdatering) som dokumentasjon på at lydnivået er <=30dBat og 32 dBmax i naboens leilighet."

(8) Vegg eller varmepumpehus som settes opp som støydempende tiltak, skal males i samme farge som fasaden.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar revideringene i vedtektene.

Sak 12
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kjell Carlsen

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

- Ane Brurberg Haugland
- Asbjørn Rune Johansen

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

- Arild Fladseth
- Hans Pål Sandboe
- Tina Leqvamb Steensen
- Tom Marius Engen Larsen

Vedlegg

1. Innstillng styre 2025.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Kjell Carlsen

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

- Fredrik Engh

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Ann Kristin Ingvaldsen
- Per Kristian Hoff

Sak 15

Valg av medlemmer til Grøntutvalget

Roller og kandidater

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

- Inger Anne Brekke
- Kirsten Løvberg
- Ruth Brautaset

Sak 16

Valg av medlemmer til Velferdsutvalget

Roller og kandidater

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

- Anita Gundersen
- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i Møtet

Sak 17

Valg av medlemmer til Garasjeutvalget

Roller og kandidater

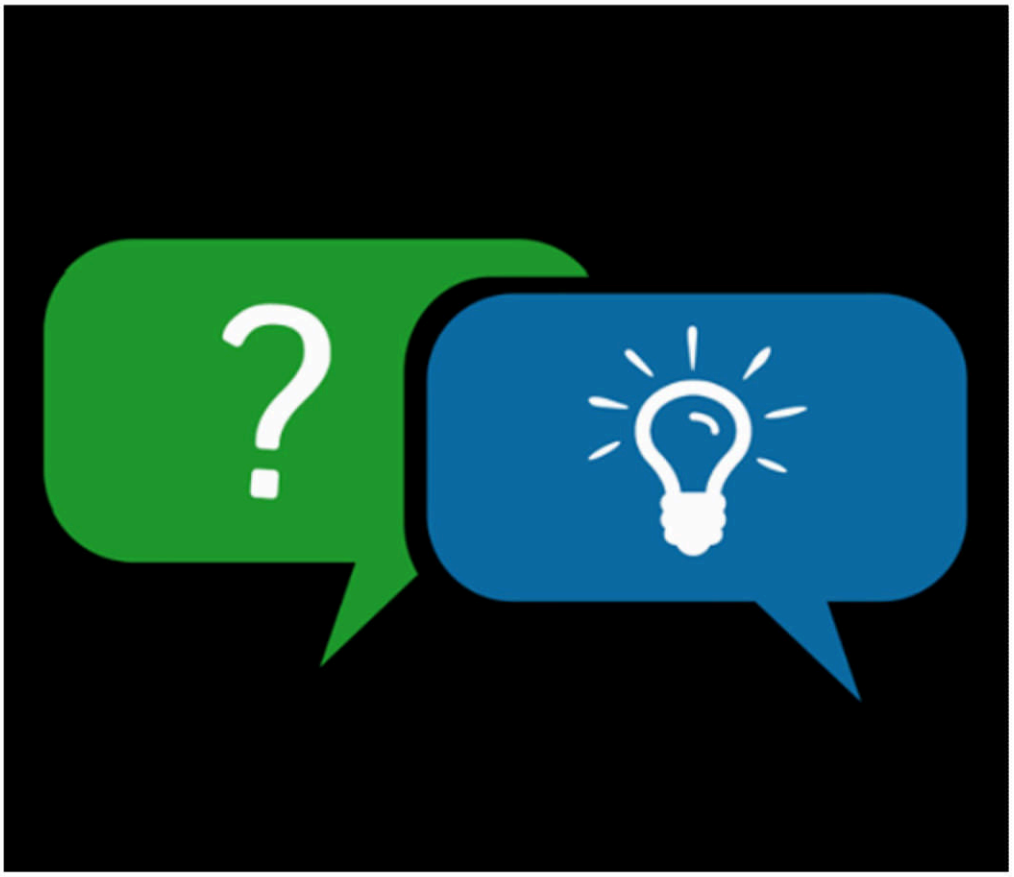
Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Jarle Kolstad
- Nils K. Brekke
- Stein Ekholdt

Årsrapport

Nordseterskogen borettslag

2025



Innhold

Innhold **1**

Leverandører **2**

Årsrapport **4**

Tillitsvalgte i borettslaget *4*

Styrets arbeid *4*

Utvalg *5*

Ansatte *5*

Sosiale arrangementer *5*

Dugnader *6*

Oversikt over prosjekter *6*

Vedtekter og bestemmelser *6*

Vurdering av leverandører *6*

Eiendom, bygg og anlegg *8*

Materiell *13*

Helse, miljø og sikkerhet *13*

Økonomi *15*

Kommende periode *16*

Leverandører

Vaktmestertjenester

Leverandør av vaktmestertjenester i borettslaget er Hoff bygg.

Borettslagets kundenummer er 526

Renhold

Leverandør av renholdstjenester i borettslaget er 1Hjelpende Hånd AS.

Borettslagets kundenummer er 101044

Forsikring

Borettslagets eiendom og bygningsmasse er forsikret gjennom Gjensidige forsikring ASA.

Polisenummer: 91142106

Elektrisk kraft

Strømleverandør til fellesområdene i borettslaget er Entelios As.

Borettslagets kundenummer er 306832-3

TV og bredbånd

TV og bredbåndstjenester i borettslaget, er levert av Telia Norge AS.

Borettslagets kundenummer er 90990916

Elektronisk låssystem

Montør og servicepartner på elektronisk låssystem fra Salto på fellesdører er Oslo Låsservice.

Borettslagets kundenummer er 20387

Lekeapparater

Montør av lekeplassene er Uniqa Group. Innenfor garantiperioden følges eventuelle feil og mangler opp av leverandør.

Borettslagets kundenummer er 20888

Dørtelefon/porttelefon

Montør og servicepartner på dørtelefon/ porttelefon i blokkene i er Data Call As.

Borettslagets kundenummer er 10144

Avløpservice

Borettslaget benytter Stake- og graveservice As for rør- og avløpservice.

Borettslagets kundenummer er 12931

Rørleggertjenester

Borettslaget benytter Rossing Rørleggerbedrift As som leverandør av løpende rørleggertjenester.

Borettslagets kundenummer er 124

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører for borettslaget.

Borettslagets kundenummer er 100089353

Uavhengig revisor

Valgt revisor for borettslaget er PricewaterhouseCoopers (PwC).

Borettslagets kundenummer er 03574273

Ladeinfrastruktur

Borettslaget har ladeinfrastruktur fra Zaptec. Montør og servicepartner er Ingeniør Pettersen.

Borettslagets kundenummer er 40079

Skadedyrkontroll

Borettslaget bruker PHM skadedyrkontroll for skadedyrkontroll.

Borettslagets kundenummer er 36446

Ventilasjon

Montør og servicepartner på ventilasjonsanlegget i borettslaget er TBB Eiendomsdrift AS.

Borettslagets kundenummer er 32181

Brannvarslingsanlegg

Montør og servicepartner på brannvarslingsanlegget er Firesafe As

Borettslagets kundenummer er 118771

Garasjeport

Montør og servicepartner på garasjeport til garasjekjelleren er Nassau-Norport.

Borettslagets kundenummer er 214449

Røykluker

Montør og servicepartner på røyklukene i blokkene er Everlite AS.

Borettslagets kundenummer er 106327

Parkeringshåndhevelse

Parkeringshåndhevelse på gjesteparkeringen utføres av Unipark AS.

Borettslagets avtalenummer er 1035

Elektrikertjenester

Borettslaget benytter Ekeberg Elektro As som leverandør av løpende elektrikertjenester.

Borettslagets kundenummer er 10039

Rehabiliteringsprosjektet

Totalentreprenør for rehabiliteringsprosjektet i borettslaget er DVS Entreprenør As.

Borettslagets kundenummer er 10219

Prosjektkoordinator

Borettslagets prosjektkoordinator for rehabiliteringsprosjektet er Bygghuset As

Borettslagets kundenummer er 640

Bank

Handelsbanken er långiver for rehabiliteringsprosjektet.

Borettslagets kundenummer er 950201835

Garantiprovisjon

OBOS Factoring As håndterer felleskostnader og garanterer overførsel til borettslaget hver måned.

Borettslagets kundenummer er 100089353

Årsrapport

I årsrapporten redegjør styret for viktige hendelser og forhold, samt annen relevant informasjon som gir et helhetlig bilde av borettslagets drift.

2024 og 2025 er i all hovedsak preget av det store rehabiliteringsprosjektet som gjennomføres i borettslaget. Gjennom 2023 og 2024 ble det gjort grundige forarbeider for å kartlegge den den tekniske tilstanden på bygningene, før det ble avholdt ekstraordinær generalforsamlingen i oktober 2024. Oppstart for prosjektet var 01. januar 2025, og er planlagt ferdigstilt første kvartal 2026.

Tillitsvalgte i borettslaget

Siden siste ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

- Kjell Carlsen (styreleder)
- Fredrik Ness Engh (nestleder)
- Ane B. Haugland
- Grethe Olin Longva Finstad *
- Morten Ilebrekke
- Arild Fladseth (vara)
- Asbjørn Rune Johannessen (vara)
- Kristian Dahl (vara)

Valgkomiteen

- Per Kristian Hoff
- My Margareta Leirvaag

Grøntutvalget

- Bente Nygaard **
- Kirsten Stenslid Løvberg

Velferdsutvalget

- Anne Kristin Ingvaldsen
- Hanne S. Moen
- Tina Lequamb***

Garasjeutvalget

- Nils Kristian Brekke
- Stein Ekholdt
- Jarle Kolstad

Delegert representasjon til generalforsamlingen i OBOS

- Kjell Carlsen (delegert)
- Fredrik Ness Engh (vara delegert)

* Styremedlem Grete Olin Longva Finstad har i løpet av perioden trukket seg fra styret.

** Bente Nygaard har flyttet fra borettslaget og har ikke deltatt i grøntutvalget etter at hun flyttet.

*** Tina Lequamb har i løpet av perioden trukket seg fra velferdsutvalget.

Styrets arbeid

Siden konstitueringen etter generalforsamlingen i 2024 har styret avholdt månedlige ordinære styremøter bortsett fra i sommermånedene.

Styrets arbeidsbelastning er generelt høy og har vært særlig stor i forbindelse med forberedelser og planlegging av rehabiliteringsprosjektet. Styret antar at arbeidsbelastningen fortsatt vil være høy i årene fremover, først og fremst som følge av økte formelle krav knyttet til drift og forvaltning av borettslaget.

Styret har de senere år i større grad forsøkt å effektivisere styrets arbeid gjennom egne arbeidsgrupper og ansvarlige for prosjekter. Denne arbeidsformen blir videreført i kommende periode.

Styret opplever at det er enkelte oppgaver som er tidkrevende og omfattende å koordinere, eller som stiller særskilte krav til kompetanse. Styret vil fortsatt engasjere beboere eller skaffe ekstern hjelp for å gjennomføre prosjekter når vi ser behov for det.

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet er det gjennomført flere beboermøter. Disse er gjennomført som hybride møter, men der det også har vært mulig å følge møtene digitalt.

Det er avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger. Den ekstraordinære generalforsamlingen som ble avholdt for rehabiliteringsprosjektet, ble gjennomført som hybridmøte, hvor det først ble avholdt beboermøte og deretter digital avstemming.

Det ble avholdt en ren digital ekstraordinær generalforsamling for behandling av styrets forslag om å endre husordensreglene om utforming på markisene i borettslaget.

Ordningen med at møter kan følges digitalt og andelseierne kan avgi stemme digitalt, har gitt en vesentlig økt deltagelse med flere avgitte stemmer.

Borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen er videreutviklet gjennom perioden. Det har kommet flere forbedringer fra OBOS som skal gjøre det lettere for beboere å engasjere seg og følge med på det som skjer i borettslaget. I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet er hovedinformasjonskanalen borettslagets hjemmeside. Styret gjør oppmerksom på at en del informasjon bare rettes til de som er berørt og er dermed ikke er synlig for alle andelseiere.

Styret vil fortsatt benytte rundskriv som legges i postkassene og oppslag ved spesielle informasjonsbehov. Andelseiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon vil fortsatt få utskrift av viktig informasjon. Familie og pårørende av andelseiere kan få tilgang til borettslagets hjemmeside.

Noen beboere har opprettet en Facebook -side for beboere i borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at styret ikke følger med på denne siden, og at spørsmål til styret må rettes i e-post, melding på styrets hjemmeside eller i brev til styrets postkasse.

Utvalg

Grøntutvalget

Grøntutvalget med flere frivillige har gjort en formidabel jobb med å stelle grøntområdene, og holde uteområdene fine. Under gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet prioriteres bed og områder som i stort sett ikke blir berørt av prosjektet.

Borettslaget har redskapsbod i garasjekjelleren. Det er foretatt noen innkjøp av redskaper gjennom perioden.

Velferdsutvalget

Velferdsutvalget har arrangert borettslagets 40 års jubileum, julegrantenning og servering ved høst- og vårdugnad.

For å forenkle gjennomføringen av arrangementer, er det kjøpt inn easy-up telt og foldbare bord. Bestillinger av mat og drikke leveres til borettslaget.

Garasjeutvalg

Garasjeutvalget har planlagt og bidratt til gjennomføring av rengjøring og vask av parkeringskjelleren.

Beboerutvalg

Beboere ble invitert til å delta i et beboerutvalg som skulle legge frem forslag til styret på farger og utforming i borettslaget i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Utvalget består av:

- Anne Kathrin Ullern Jakobsen
- Hans Pål Sandboe
- Tina Lequamb
- Morten Ilebrekke
- Fredrik Ness Engh

Ansatte

Borettslaget har ikke egne ansatte.

Sosiale arrangementer

17. august ble det arrangert en kombinert sommerfest og markering av borettslagets 40 års jubileum. Det var stor deltagelse og mange positive tilbakemeldinger.

I tillegg er det gjennomført julegrantenning og bevertning under vår- og høstdugnaden.

Dugnader

Det er gjennomført høstdugnad med fokus på uteområdene, i tillegg til at parkeringsgarasjen ble vasket. På vårdugnaden var hovedfokuset garasjevask, i tillegg til lett rydding av uteområdene.

Oversikt over prosjekter

Oversikten viser ikke tiltak som er gjort i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet, da dette omtales i eget avsnitt under eiendom, bygg og anlegg.

2025

- Rehabiliteringsprosjektet
- Nye låser på søppelbodene (reklamasjon)

2024

- Nye brannslukkingsapparater
- Innkjøp av utstyr for å kunne avholde digitale årsmøter

Vedtekter og bestemmelser

Borettslaget har fastsatt vedtekter og husordensregler. Både vedtektene og husordensreglene ble gjenstand for en omfattende revisjon i 2022. Styret har fastsatt retningslinjer for sitt arbeid. Vedtekter, husordensregler og styrets retningslinjer ligger på vibbo.no.

På generalforsamlingen i 2025 foreslår vi noen endringer i vedtektene og husordensreglene. Disse forslagene fremmes som en følge av rehabiliteringsprosjektet. Det gjelder forslag om vedtektsendring for regulering av varmepumper, og flere endringer i husordensreglene knyttet til belysning, dekke på terrassegulv, varsling om ildsted, overgangsregler for bytte av farge på markiseduk og forslag om justering av parkeringsreglene.

Vurdering av leverandører

Vaktmestertjenester

Borettslaget har avtale med Hoff bygg om vaktmestertjenester som ivaretar drift og vanlig vedlikehold.

Arbeidet som utføres er av god kvalitet, samarbeidet fungerer godt og styret anbefaler at avtalen videreføres.

Renhold

Borettslaget har avtale med 1Hjelpende hånd As om renholdstjenester. Avtalen inkluderer ukentlig vask av trappeoppgangene i blokkene, herunder vindusvask og bytte av dørmatter (sesongbasert frekvens), ukentlig renhold av vaskeriet og månedlig renhold av styrerommet.

Styret mener vilkårene i avtalen og erfaringene med 1Hjelpende hånd As er gode og anbefaler at avtalen videreføres.

Forsikring

Borettslaget eiendom og bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA – med forsikringen "borettslag og sameie pluss". I tillegg har borettslaget forsikringen "skadedyr pluss" inkludert i boligforsikringen.

Vilkårene i forsikringen fremstår som konkurransedyktige og styret anbefaler at avtalen videreføres. Styret vil likevel forsøke å finne bedre tilbud ved å kontakte andre forsikringsselskaper, men bare de selskapene som har samarbeidsavtale med OBOS forsikringsavdeling.

Oppfølging av forsikringssaker som dekkes av borettslagets forsikringer, skjer gjennom OBOS forsikringsavdeling.

Elektrisk kraft

Etter evaluering av strømleverandører valgte styret å skifte fra ENTELIOS til ENEAS for å få lavere strømpris gjennom kraftforvaltning. Etter en prøveperiode som varte frem til 31. desember 2024, valgte styret imidlertid å gå tilbake til ENTELIOS. Dette fordi styret erfarte at

denne leverandøren hadde like gode betingelser som ENEAS og kortere oppsigelsestid.

Styret ser det også som en fordel at ENTELIOS avtalen forvaltes av OBOS.

TV og bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia AS om leveranse av TV og bredbånd. I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet, er avtalen reforhandlet, noe som sikrer bedre infrastruktur (fiberkabel), større nedlastingsmuligheter, flere valgmuligheter og større fleksibilitet på kanalpakker.

Nåværende avtale varer frem til 31. mai 2027. Videre er det inngått forlengelse av avtalen med 4 år fra 31. mai 2027 og med sluttdato 31. mai 2031. I dette ligger en planlagt investering i ny infrastruktur på vel 1.000.000, - i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. I avtalen er det fremforhandlet fritak for årlig justering av den kollektive prisen i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI). Første mulige tidspunkt for prisjustering i henhold til KPI fra Telia er 01. januar 2027. Dette gjelder ikke private avtaler med Telia.

Fra 1. mars 2025 måtte Telia fjerne TV2 sine kanaler og strømmetjenester fra Telia Play, da det ikke ble enighet om ny TV-avtale.

Som kompensasjon er alle tildelt 50 ekstrapoeng, som kan benyttes for å velge andre kanaler.

Avløpsservice

I 2023 ble det foretatt rørinspeksjon og rens av hovedledningen i borettslaget frem til offentlig nett. Arbeidet ble utført av Stake og graveservice AS. Dette ble gjort som en del av arbeidet med forebyggende vedlikehold og for å få oversikt over eventuelle problemer.

I 2024 og 2025 ble det utført enkel vedlikeholdsspyling knyttet til to andelsleiligheter.

Rørleggertjenester

Borettslaget har ikke inngått egen rammeavtale, men har i flere år benytter Rossing Rørleggerbedrift As som leverandør av løpende rørleggertjenester. Denne ordningen reduserer styrets administrasjon.

Samtidig er større prosjekter lagt ut på mitt anbud, som har gitt betydelig prisreduksjon.

Forretningsfører

Forretningsførsel utføres av OBOS Forvaltning. Borettslagets forretningsfører er Majken Bjerknes Hjalmarsen.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) i OBOS er Migena Todorova.

Uavhengig revisor

Pricewaterhouse Coopers As utfører revisjonstjenester gjennom avtale med OBOS.

Vilkårene i avtalen fremstår som gode og styret anbefaler at generalforsamlingen viderefører denne avtalen.

Skadedyrkontroll

PHM skadedyrkontroll håndterer skadedyrkontroll og skadedyrsbekjempning i borettslaget. Feller inspiseres og følges opp jevnlig med rapport til styret.

Avtalen fungerer tilfredsstillende, og styret anbefaler at avtalen videreføres.

Parkeringshåndhevelse

UniPark AS gjennomfører systematisk kontroll av gjesteparkeringen. Avtalen fungerer tilfredsstillende, samtidig som den sikrer styret fleksibilitet i forvaltningen av gjesteparkeringen. Det anbefales at avtalen videreføres.

Rehabiliteringsprosjektet

DVS Entreprenør As er engasjert som hoved entreprenør for rehabiliteringsprosjektet. DVS har i dag ca. 80 ansatte og er lokalisert på Hagan i Nittedal, nord for Oslo. De har gjennom 25 år som spesialister på vinduer og fasader vist at de kan dette faget godt. De har mange referanser på tilsvarende prosjekter i Norge.

DVS er representert i vårt prosjekt med prosjektansvarlig Einar Fredrikstad og byggeleder Frank Nordang.

Prosjektkoordinator

Bygghuset AS ble startet i 2009 og er en kompetansebedrift som har spesialisert seg på prosjektadministrasjon i byggebransjen. Bygghuset har ni ansatte og er lokalisert på Trollåsen ved Kolbotn.

Borettslaget har engasjert Bygghuset AS, ved Steinar Kvistad som vår prosjektleder under rehabiliteringsprosjektet.

Bank

I forbindelse med renoveringsprosjektet forespurte styret fem finansieringsinstitusjoner om lånetilbud. Basert på tilbudene ble Handelsbanken ved Profinans valgt. Tilbudet innebærer en flytende rente på 5,5 %, med opptil 40 års nedbetalingstid og 10 års avdragsfrihet. Handelsbanken tilbyr også den rimeligste IN-ordningen (ordning for individuell nedbetaling av lån).

Garantiprovisjon

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS, som sikrer garantiprovisjon. Det innebærer OBOS Factoring AS garanterer overførsel av felleskostnader til borettslaget hver måned. Hvis andelseier ikke betaler sin andel av felleskostnadene innen fristen, er d OBOS Factoring AS som sender purring til andelseier og eventuelt sender kravet til inkasso.

Hver måned er det flere andelseiere som ikke betaler felleskostnadene ved forfall. Ordningen fremstår derfor som nødvendig.

Røykluker

Borettslaget har serviceavtale med Icopal AS avdeling Everlite, på røyklukene i oppgangene i blokkene. Dette innebærer årlig kontroll, funksjonstest og service av anlegget.

Avtalen fungerer tilfredsstillende og styret anbefaler å videreføre denne avtalen.

Brannvarslingsanlegg

Firesafe As har serviceavtale på brannvarslingsanlegget. Dette innebærer årlig kontroll og service med batteribytte på detektorer og sirener.

Styret opplever at avtalen er dyr, og vi prøver å finne alternativer. For å redusere serviceutgiftene har vaktmesteren fått opplæring i batteribytte. Dette benyttes spesielt i de tilfeller hvor anlegget er utløst ("falsk alarm") og batterinivået som følge av dette er blitt lavt.

Eiendom, bygg og anlegg

Borettslaget har gjennom en periode på flere år vurdert tilstanden på bygningsmassen. Dette inkluderer forventet levetid og oppnådd levetid på bygningselementer. Bygningene er i hovedsak originale, fra byggeåret i 1984, men er godt vedlikeholdt. Forundersøkelser ble gjort av profesjonelle rådgivere og de konkluderte med alvorlig forvitring i en del betongkonstruksjoner i fasaden og terrassedekker på blokkene. Videre var isolasjon og vindtetting forholdsvis dårlig, etter dagens krav. Taktekking på både blokker og rekkehus hadde oppnådd forventet levetid og viste tydelige skader. Det ble påvist begynnende råte i undertaket og i utsatte områder i utvendig panel, samt en del dårlige vinduer og dører.

Etter grundige forarbeider, der helt nødvendige tiltak og fornuftige utbedringer som følger de helt nødvendige tiltakene ble lagt frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2024. I tillegg ble det foreslått tiltak for bedre visuelt utrykk og tiltak for bedre varmeisolasjon, med målsetning om ca. 30% energiøkonomisering.

Begge forslag ble vedtatt og prosjektet startet i januar 2025 med nummer 18. I mai måned er nummer 18 og 22 nesten ferdigstilt, og entreprenøren er godt i gang med nummer 28, 20 og 12. Fremdriften i prosjektet totalt sett går etter planen, selv om det har vært noen

utfordringer som har forsinket ferdigstillelsen av nummer 18 og 22.

Det er avdekket en del utfordringer i både tak og vegger, som har gitt økte kostnader. Samtidig har det lykkes å gjenbruke en del elementer som var planlagt skiftet.

Økonomisk ligger prosjektet an til å holde budsjettet, inkludert posten for uforutsette kostander på 10%. Dog er prognosen fremdeles noe under de angitte 10% på uforutsette kostnader.

Gjennomføring av et slikt prosjekt er en belastning for oss alle. Det er stengte terrassedører, vinduer uten utsyn, støy og støv. Dessverre blir det mer støy og støv i forbindelse med betongrehabiliteringen. Styret har tett dialog med entreprenøren for å begrense støy og støvende arbeider, men det som kommer må vi leve med. Se fremdriftsplanen der støyende arbeider er angitt som egen rad.

Det ble invitert til et beboerutvalg som skulle legge frem forslag til farger og utforming. Utvalget har jobbet mye og godt og vi ser i dag på nummer 18 og 22 hvordan rekkehusene vil se ut. Blokkene får litt lysere fasade på panel, og en noe mørkere fasadeplate mot skogen og på gavlveggene.

Visuelt sett synes styret at beboerutvalget har truffet godt, både på farger og det totale uttrykket. De aller fleste tilbakemeldingene fra både beboere og naboer er positive. Samtidig er fargevalg er veldig subjektivt. Noen er selvfølgelig ikke helt fornøyde, hvor de ønsket andre farger. Styret håper alle ser helheten og det positive i et moderne uttrykk, selv om de personlig ønsket det litt annerledes.

ENOVA har tildelt Nordseterskogen borettslag tilskudd på kroner 1.100.000, - for energi og klimatiltak i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Beregning av tillegg for tilbygg

Tillegget for tilbygg skal dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av tilbyggene. Tidligere har det ikke eksistert faste beregningsregler for fastsettelse av tillegg for tilbygg. I stedet har det blitt fastsatt som en fast pris per kvadratmeter, justert i takt med den ordinære husleien.

Styret mener at tillegget for tilbygg bør fastsette på en måte som er rettferdig i forhold til borettslagets fordelingsnøkkel for husleie. Prinsippet styret legger til grunn, er at to leiligheter med likt totalt areal - én som opprinnelig er 80 m² og en som er utvidet fra 50 m² til 80 m² - skal betale samme totale husleie.

På bakgrunn av dette vil tillegget for tilbygg per kvadratmeter justeres i tår med dette prinsippet i løpet av 2025.

Elektronisk låssystem

Borettslaget har avtale med Oslo Låsservice AS på service og leveranse av elektronisk låssystem i borettslaget. Systemet fungerer bra.

Lekeapparater

To av lekeplassene i borettslaget ble fornyet i 2022 og fremstår nå som moderne og godt egnet for lek på en trygg og sikker måte.

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet er huskestativet og sandkassen på den største lekeplassen demontert, for å sikre tilkomst bak blokk nr. 16. Dette vil remonteres etter rehabiliteringsprosjektet.

Dørtelefon/porttelefon

I blokkene ble dørtelefon/porttelefonanlegget oppgradert i 2015. Det ble montert nytt panel ved inngangsdørene, i tillegg til ny telefon i hver andelsleilighet. Telefonene er andelseiers vedlikeholdsansvar. Anlegget er enkelt og fungerer tilfredsstillende og har en forventet levetid på minimum 10 år (2035).

Styret produserer navneskilt til dørtelefonene i blokkene

Ladeinfrastruktur

Borettslaget har ladeinfrastruktur fra Zaptec. Montør og servicepartner er Ingeniør Pettersen AS.

Vinteren 2023 ble wifi-anlegget som brukes til styring av ladeinfrastrukturen byttet, og anlegget fungerer nå bra.

I forbindelse med kartleggingsarbeidet i forkant av rehabiliteringsprosjektet, ble det funnet avvik på tilkoblingspunktet til ladeinfrastrukturen til strømnettet. Forholdet er rettet av Ingeniør Pettersen As.

Med virkning fra 2026 har styret besluttet at serviceutgifter for anlegget skal fordeles på brukerne av anlegget. Dette gjelder service på fellesinfrastrukturen. Serviceutgifter for ladeboks, faktureres den enkelte andelseier som i dag.

Ventilasjon

Driftsenhetene og drivverket på ventilasjonsanlegget i blokkene ble skiftet i 2021, og fungerer godt.

Beboere oppfordres til å informere styret dersom ventilasjonen oppleves å være feilregulert (for høy eller lav effekt).

Ventilasjonskanalene i borettslaget skal ha periodevis rengjøring, hvor frekvens baseres på tid og inspeksjon.

Brannvarslingsanlegg

I 2019 ble det installert brannvarslingsanlegg i borettslaget. Anlegget dekker andelsleiligheter og fellesområder. Det er trådløse detektorer og meldere i andelsleilighetene, og kablet anlegg på fellesområder.

Rekkehusene har felles kontrollpanel på endeveggen av bygg nummer 18. Blokkene har kontrollpanel i hver oppgang.

Det er viktig at beboere avstiller klokker dersom brannvarslingsanlegget utløses uten at det er brann. Falske alarmer svekker troverdigheten til brannvarslingsanlegget. Videre vil utløst sirene forbruker svært mye batteri, og medfører at alle batterier i en kjede må byttes, noe som er kostbart.

Det presiseres at en skal anta at det er en reell alarm å evakuere boligen når brannalarmen utløses. Samlingsplass ved evakuering er gjesteparkeringen.

Det er viktig at nye andelseiere eller beboere som har behov for oppfrisking, kontakter styret for opplæring i brannvarslingsanlegget.

Garasjeport

Garasjeporten ble byttet i 2023. Den fungerer godt og har foreløpig vært driftssikker uten mye vedlikeholdsbehov.

Når porten er åpnet, blir den stående i åpen posisjon i 20 sekunder før den igjen lukkes, dersom ingen har passert fotocellen.

Når porten er åpnet, blir den stående åpen i 5 sekunder, etter at kjøretøyet har passert fotocellen.

Det røde lyset blinker når porten åpnes og lukkes. Kjøretøy skal stoppe minimum to meter fra porten og vente til lyset er slukket før passering.

Maksimal høyde i garasjen er 2,02 meter.

Dersom det skulle være nødvendig å åpne porten ved strømstans (nødåpning), gjøres dette ved å frikoble porten fra løftemekanismen. Dra i det røde håndtaket øverst på skinnen.

Ved driftsproblemer eller uhell, er det viktig at dette meldes styret, slik at service og utbedring kan bestilles og gjennomføres så raskt som mulig.

Nøkler og garasjeportåpner

Vaktmester har ansvar for administrasjon og salg av borettslagets nøkkelbrikker, RFID brikker til ladeinfrastrukturen og portåpner til garasjeanlegget.

Bestilling og betaling skjer elektronisk via nettbutikken på borettslagets hjemmeside.

Røykluker

I hver oppgang er det en røykluke som utløses ved brann. Det er også mulig å utløse røyklukene manuelt, med knapp på betjeningspanelet. Denne skal bidra til å tømme oppgangene for røyk for å sikre tryggere evakuering.

Kuplene og mekanismen ble skiftet i 2021.

Uteområdet (fellesareal)

Under gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet får uteområdet hard medfart. Det vil derfor være behov for større arbeider og flere dugnader for p tilbakeføre uteområdene til den standarden borettslaget ønsker.

Grøntutvalget fortsetter å pleie og forvalte flere bed gjennom prosjektet.

Det oppfordres til å rydde, feie, vanne og pleie gjennom sommeren på områder hvor det er behov.

Garasjeanlegget

Garasjeanlegget har plass til 108 biler.

Det er installert ladeinfrastruktur som dekker alle plassene.

Plassene er smale og dimensjonert etter gjennomsnittlig bilbredde som var gjeldende når borettslaget var nytt. Det er viktig at alle parkerer hensynsfullt og i henhold til borettslagets retningslinjer, for å utnytte tilgjengelig plass best mulig. Styret vil i kommende periode søke å måle og merke plassene.

Det er dessverre enkelte beboere som holder alt for høy fart i garasjeanlegget. Farten skal ikke overstige gangfart. Branndørene i garasjen er koblet til brannvarslingsanlegget, og vil lukkes ved utløst alarm. Dørene vil også lukkes automatisk ved strømbrudd. Disse må åpnes manuelt, ved å skyve til siden – helt til døren låses i åpen posisjon.

Styret ser på mulighet for å skifte branndørene i garasjen, for å bedre parkeringssituasjonen til berørte båser.

Det er åpnet for at det kan plasseres sykler, scootere og tilsvarende innenfor oppmerket område.

Under rehabiliteringsprosjektet er det videre åpnet for at personlige eiendeler fra bod og terrasse kan lagres på egen parkeringsplass. Det som lagres må pakkes godt inn, slik at garasjevask kan gjennomføres uten at det som er lagret kan skades. Lagring skjer på eget ansvar.

I perioden er det gjennomført garasjevask i november og i mai. I tillegg er midtgangen rengjort ved flere anledninger. Vurderingen er at garasjevask bør gjennomføres minimum to ganger årlig.

Det vurderes utskifting av feiemaskinen, for bedre rengjøring.

Vaskeri

Vaskeriet fungerer på en tilfredsstillende måte.

Dette kan benyttes av alle beboere i borettslaget. Den enkelte plikter å sette seg inn i reglene for bruk av vaskeriet og brukerveiledning for hver enkelt maskin.

Feil ved vaskeriet meldes omgående til vaktmester.

Vasketider er mandag – fredag fra mellom klokken 08.00 og 22.00. Lørdager mellom klokken 08.00 og 16.00. Søndager, samt hellig- og høytidsdager er vaskeriet stengt.

Trappeoppgangene i blokkene

Med bakgrunn i innspill om behov for vedlikehold av trappeoppgangene ble det i 2016 gjennomført lettere vedlikehold av trappeoppgangen. Følgende arbeider ble gjennomført:

- Hovedrengjøring og boning av gulvbelegget, utført av Rene Trapper AS
- Renovering av håndløpere

- Maling av opptrinn
- Maling/lakkering av postkasser
- Montering av hjørnebeslag
- Reparasjon og flekkmaling av vegger

Trappeoppgangene fremstår nå tidvis som svært slitte og en må påregne renovering.

Gjesteparkering

Under rehabiliteringsprosjektet er antall plasser på gjesteparkeringen kraftig redusert, og det er av og til helt fullt. Enkelte beboere har mer eller mindre hatt sitt kjøretøy parkert fast på gjesteparkeringen. Disse har fått varsel, og kjøretøy er meldt inn som beboerkjøretøy og ilegges kontrollavgift ved overtredelse.

For å øke kapasiteten mens rehabiliteringsprosjektet pågår, har styret besluttet å midlertidig fjerne de to plassene som er satt av til korttidsparkering for beboere.

Sykkelparkering

I parkeringskjelleren er det 39 sykkelplasser. Beboere kan årlig søke om tildeling av plass mot betaling. Ordningen er populær, og det er i inneværende periode ingen ledige plasser.

Videre er det utplassert sykkelstativer mellom blokkene. Disse kan benyttes fritt av beboere i sykkelsesongen. Før vinteren blir beboere bedt om å fjerne sine sykler, for å forenkle snørydding.

All sykkelparkering skjer på eiers risiko.

Styrerom

Styrerommet fremstår godt vedlikeholdt og hensiktsmessig for styrets aktiviteter.

Det er anskaffet utstyr for å avholde digitale møter, noe som forenkler styrets arbeid og skaper større fleksibilitet også i møter med eksterne aktører.

Postfordeling

Beboere i blokkene har postkasser i hver oppgang. Lås og nøkkelen til postkassene er beboers ansvar.

Navneskilt til postkassene bestilles på posten.no.

Beboere i rekkehusene har felles postkassestativ på søppelskurene. Disse har elektronisk lås. Nøkkelbrikken til borettslagets elektroniske låssystem kan brukes. Låsebrikken programmeres av vaktmester.

Navneskilt til postkassene bestilles på borettslagets nettbutikk på borettslagets hjemmeside.

Byggetegninger

Alle byggetegninger i borettslaget er scannet og gjort tilgjengelig på borettslaget Vibbo.no. Disse byggetegningene viser ikke utbygginger og endringer i planløsninger. Styret anmoder beboere som har tilbygg / ombygging som omfatter endringer i planløsningen om å oversende tegninger til styret, slik at vi kan ha korrekte byggetegninger.

Kameraovervåkning

Borettslaget har installert kameraovervåking i garasjeanlegget. Ved tyveri/innbrudd eller hærverk på andelseieres eller borettslagets eiendeler, ber vi andelseiere ta kontakt med styret eller vaktmester for gjennomgang av opptaket. All bruk av anlegget blir loggført. Anlegget er registrert hos datatilsynet, og det er skiltet ved inngangene til garasjen.

Anlegget ble fornyet i 2020.

Gjesteparkering

Borettslaget har 18 parkeringsplasser på gjesteparkeringsplassen. To av gjesteparkeringsplassene er reservert for andelseiere som ikke har parkeringsplass i garasjeanlegget.

TV og bredbånd

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet vil det bli lagt ny fiberkabel i borettslaget som leverer signal til TV og internett. Denne vil bli

lagt i rør slik at den er vesentlig bedre beskyttet. Dette gir bedre driftssikkerhet på anlegget. I tillegg er fiberkabelen av en nyere type, som åpner for høyere hastigheter.

Omleggingen skjer først midlertid i forkant eller ved oppstart på hvert bygg, før den legges permanent når fasadearbeidene er ferdigstilt.

Fiberkabelen som er brukt og måten de i dag er lagt, gjør de utsatte for kabelbrudd.

Det er etablert rutiner for at entreprenøren varsler HANCON ved synlige skader eller brudd på fiberkabelen. Skulle du allikevel oppleve brudd på fiberkabelen, skal dette under rehabiliteringsprosjektet meldes til HANCON og ikke Telia. Se ytterligere informasjon på borettslagets hjemmeside.

Telia vil kunne stille med backup (5G), men det vil være 2 til 3 dagers nedetid. For de med hjemmekontor vil det være en fordel med egen backup løsning.

I henhold til avtalen med Telia er prisen inkludert merverdiavgift kroner 379,- per husstand. Denne utgiften er til nå fordelt belastet over felleskostnadene etter fordelingsnøkkelen. Styret har besluttet at denne kostnaden skal fordeles 1:1 per husstand, innen utgangen av 2025.

Materiell

Den tekniske tilstanden på borettslaget materiell er tilfredsstillende.

Oversikt over borettslagets materiell

Utstyr til drift og vedlikehold av borettslaget:

- Avant traktor
  - Saltspreder
  - Roterende børste
  - Skjær
  - Skuffe
- Tilhenger (Gaupen)
- Gressklipper
- Kantklipper (bensin)
- Hekksaks (bensin)
- Kompostkvern (bensin)
- Høytrykkspyler

Utstyr til sosiale arrangementer:

- Party telt (3x)
- Easy-up telt (1x)
- Bålpanne

Hageredskap som river, trillebår, hekksaks, stiger etc. er ikke listeført i oversikten. Inventar på styrerommet og vaskeriet er heller ikke listeført i denne oversikten.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret er pålagt å sikre at borettslaget tilfredsstiller krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer blant annet å planlegge, organisere, risikovurdere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alle forhold som er knyttet til helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Planlegging og risikovurdering

Styret har utarbeidet hoveddokument for HMS forvaltning i borettslaget, samt utarbeidet skjema som beboerne kan benytte for å melde inn avvik. Disse dokumentene er publisert borettslagets hjemmeside. Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i dokumentene.

Styret ivaretar internkontroll av brannvern, felles elektrisk anlegg, fellesområder, herunder lekeplassene, vaskeri, oppganger og garasjeanlegget.

Egenberedskap

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utgitt anbefaling for egenberedskap i borettslag og sameier.

Styret har påbegynt arbeidet med å styrke egenberedskapen i borettslaget, og vil fortsette arbeidet i den kommende periode.

Det er anskaffet vannbeholder for å kunne tilby ferskvann (dog i begrenset mengde). Styret har videre vedtatt å anskaffeullpledd for bruk ved strømutfall og eventuell evakuering.

På nettsiden sikkerhetsverdag.no har DSB samlet tips og råd for hvordan hver enkelt kan styrke sin egenberedskap. Styret anbefaler at beboere

planlegger og finner løsninger for egenberedskap, gjerne i samarbeid med naboer.

Miljø og bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vernerunde

Styrets HMS- ansvarlige og vaktmester har gått «HMS-runde» i borettslaget. Det er ikke avdekket større avvik, og situasjonen er dermed i overenstemmelse med forskriftene.

Brannsikkerhet

Borettslaget har felles brannvarslingsanlegg levert av Firesafe AS. Anlegget er montert i samtlige andelsleiligheter, på fellesarealer og i garasjeanlegget. Branndørene i garasjeanlegget er koblet til brannvarslingsanlegget, og stenges automatisk ved utløsning av alarmen.

Det er installert brannmuffer på samtlige rør- og kabelgjennomføringer fra garasjeanlegget til boligdelen i blokkene.

Vinteren 2024 ble det kjøpt inn og delt ut nye brannslukkingsapparater til samtlige andeler i borettslaget. De gamle apparatene ble innlevert til gjenvinning.

Feil og mangler på brannvarslingsanlegget og brannslukkingsapparatet skal meldes til styret.

Samlingsplass for borettslaget ved evakuering er gjesteparkeringen. Dette gjelder også under rehabiliteringsprosjektet.

Tiltak mot Radon

Vinteren 2015 ble det gjennomført radonmålinger i borettslaget, og det ble påvist at enkelte leiligheter har for høye verdier. Ved målinger og noe utbedrende tiltak er alle leiligheter i bortsett under de grenseverdier reglene tilsier.

Tiltak mot radon skal spesielt vurderes ved ombygginger. Videre er det viktig at beboere ikke selv regulerer eller stenger ventilasjonen, slik at radonverdiene kan påvirkes negativt.

Renovasjon

Oslo kommune har egne bestemmelser for avfallshåndtering, herunder kildesortering av husholdningsavfall og behandling av spesial- og farlig avfall.

Borettslaget opplever ofte at enkelte beboere kaster/setter fra seg annet enn husholdningsavfall i søppelbodene. Dette blir ikke tatt med av renovasjonsetaten og påfører borettslaget ekstra kostnader knyttet til bortkjøring. Borettslaget kan i tillegg få gebyr fra Oslo kommune for ureglementert avfall.

Styret gjentar derfor at andelseiere må respektere og følge kommunens retningslinjer for kildesortering og bestemmelsene knyttet til avfallshåndtering.

Større mengder pappemballasje skal leveres på kommunes avfallsdeponier og ikke i søppelbeholderne, da dette fyller beholderne.

Styret vil i kommende periode igjen søke om å få tildelt beholdere fra Oslo kommune for innlevering av farlig avfall og småelektronikk.

El-sikkerhet

Borettslaget er pålagt å sikre forsvarlig forvaltning av de elektriske anleggene i borettslaget i henhold til internkontrollforskriften. Styret har her også engasjert Norconsult for en gjennomgang med forslag til kapasitet, sikkerhet og utbedringer.

Hovedtavlene og stigeledningene i blokkene vil byttes i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Det vil også klargjøres for flere kurser til ladeinfrastrukturen, som vil kunne øke effekten på anlegget.

Snørydding

Styret er fornøyd med snøryddingen i borettslaget og har som målsetting at veiene skal være sikre å ferdes på.

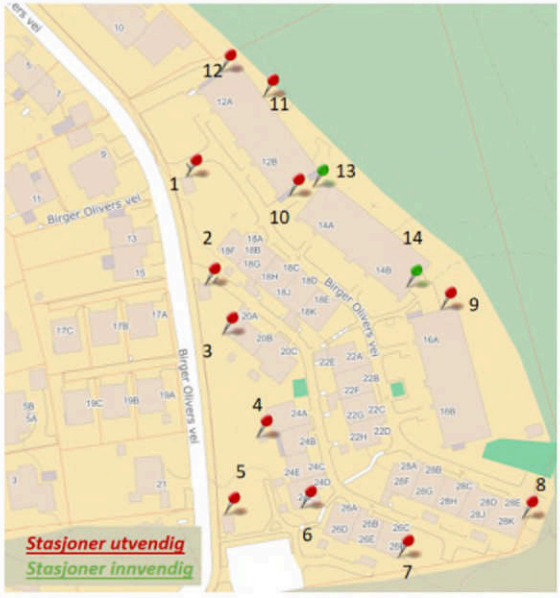
Anskaffelsen av roterende feiekost og ny saltspreder har hatt en klar miljøgevinst i forhold til redusert saltbruk. Dette er fulgt opp etter anmodning fra beboere.

Før vintersesongen fjernes fartsdumpene på gangveien. Dette for å gjøre snøryddingen lettere og for å unngå skade på dumpene

Skadedyrkontroll

Det er utplassert åtestasjoner mot rotter og mus i borettslaget. Disse har aktivt bekjempelsesmiddel. Ved lite aktivitet ved åtestasjon, vil det byttes til passiv åte.

Plassering av åtestasjoner i borettslaget:



Kontroll av lekeplasser og apparater

Borettslaget har ikke inngått serviceavtale for kontroll av lekeplasser og apparater. Dette gjøres etter reglene om borettslagets internkontroll 1 g/år.

De nye apparatene er foreløpig omfattet av kjøpsgarantien (5 år) fra leverandøren Uniqa.

Eventuelle ulykker på barn under 12 år på borettslagets lekeplasser og apparater, er dekket gjennom borettslagets forsikring.

Rutiner for å ivareta HMS ved kjøp av tjenester og ved dugnader

Borettslaget har egne rutiner for å ivareta HMS ved kjøp av tjenester og ved dugnader.

Eventuelle ulykker som skulle oppstå på dugnadsdeltagere er dekket gjennom borettslagets forsikring.

Renhold

Trappeoppgangene og vinduene på ytterdøren i blokkene vaskes ukentlig av renholds firmaet 1hjelpende hånd. Dørmattene byttes under samme avtale med månedlig frekvens.

Det er viktig at det ikke lagres annet enn barnevogner, rullatorer og rullestoler i trappeoppgangene for at renholderne skal få vasket.

Under covid-19 pandemien ble det innført vask og desinfeksjon av håndløpere og dørhåndtak i trappeoppgangen og garasjeanlegget. Dette er videreført også etter pandemien.

Vaskeriet vaskes ukentlig, mens styrerommet vaskes månedlig.

I 2023 ble det forsøkt med lengre frekvens på vask i oppgangene. Etter tilbakemeldinger ble det vurdert som lite hensiktsmessig, og borettslaget gikk tilbake til ukentlig frekvens.

Frem til nå har kostanden for vask av styrerommet og vaskeriet blitt belastet beboere i blokkene. Styret har besluttet at den løpende kostnaden for disse fellesområdene, skal belastes alle andelseiere gjennom felleskostnadene innen utgangen av 2025.

Økonomi

I tilknytning til årsrapporten er det lagt ved uavhengig revisors beretning, årsregnskap for 2024 og kostnadsdiagram.

Hovedpunkter

- (Disponible midler) Årets resultat i 2024 ble kroner 1.184.000, -. Dette ble blant annet benyttet til nedbetaling av langsiktige lån med kroner 934.717, -. Resultatet må sees i lys av noe husleieøkning i løpet av 2024.
- (Driftsinntekter) Det har vært en svak økning i innkrevde felleskostnader.

Ladeinntekter for el-bil avstemmes og avregnes mot reelt forbruk. Andre inntekter inneholder avsetning for tilskudd fra ENOVA og Oslo kommune til energikartlegging som ble utført i 2024.

- (Driftskostnader) Drift og vedlikehold er redusert som følge av mindre behov i perioden som var frem mot rehabiliteringsprosjektet. Kostnaden for TV og internett er forhandlet ned på et lavere nivå enn forutsatt for perioden. Energikostnader er nå, også med noe begrenset strømstøtte, kommet ned på et forutsigbart nivå. Borettslaget har fått noe økte kostnader for forsikring, grunnet økt forsikringspremie som følge prisregulering i henhold Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) og noen mindre skadeforhold. Det har også vært en betydelig økning av kommunale avgifter til Oslo kommune, ut over det styret og OBOS forutså for perioden.
- Regnskapet og årets budsjett påvirkes sterkt av det pågående rehabiliteringsprosjektet og planlagte låneopptak i Handelsbanken. Lånet tas ut kvartalsvis og etterskuddsvis for å holde renteutgiftene så lave som mulig. Det tas sikte på at lånet avstemmes og avklares mot den vedtatte IN-ordningen i løpet av 1. kvartal 2026.

Kommende periode

Rehabiliteringsprosjektet følger i stort fremdriftsplanen. For kommende periode vil det økonomisk selvsagt ha stor betydning at prosjektet sluttføres på en god måte, uten for store uforutsette kostnader.

Styret vil i kommende periode planlegge for perioden etter rehabiliteringsprosjektet. Dette innebærer blant annet tilbakeføring av grøntområdet og bedd, ut over det som ligger i kontrakten med entreprenøren. Revisjon av bestemmelser og retningslinjer for renovering- og utbygging i borettslaget, som tar inn over seg de nye tekniske løsningene som er gjeldende etter rehabiliteringsprosjektet. Det vil være nødvendig å revidere hoveddokumentet for Helse-, miljø- og sikkerhetsforvaltning i borettslaget, spesielt knyttet til brannsikkerhet.

Videre vil styret kartlegge behov for kommende

Styret vil fortsette arbeidet med å effektivisere arbeidet og søke forbedring av prosesser.

Erfaringen med beboerinvolvering er positiv, og styret vil søke å oppnå økt beboerinvolvering i kommende periode.

Til generalforsamlingen i Nordseterskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**850 765**	**241 988**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 184 001	777 814
Tilbakeføring av avskrivning	15	39 439	44 605
Fradrag for avdrag på langs. lån		-934 717	-212 009
Innsk. øremerk. bankkto		-2 120	-1 633
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**286 602**	**608 777**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 137 368**	**850 765**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 636 851	1 110 461
Kortsiktig gjeld	-499 483	-259 695
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 137 368**	**850 766**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 177 146	5 686 245	6 065 000	8 205 000
Avgiftspliktige inntekter		10 523	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		-180 000	34 733	20 000	20 000
Andre inntekter	3	501 795	70 858	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 509 464**	**5 791 837**	**6 090 000**	**8 230 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 980	-51 637	-40 387	-40 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Avskrivninger	15	-39 439	-44 605	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-10 375	-10 500	-11 000
Andre honorarer		-30 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-141 365	-141 365	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-608 070	-9 295	-25 000	-25 000
Kontingenter		-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-549 532	-957 424	-452 000	-63 455 000
Forsikringer		-392 192	-347 866	-376 000	-451 000
Kommunale avgifter	9	-1 393 004	-1 294 124	-1 276 700	-1 452 000
Garasjer	10	-4 650	0	0	0
Energi/fyring		-345 535	-327 249	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-495 936	-652 897	-500 000	-520 000
Andre driftskostnader	11	-759 455	-651 158	-921 000	-693 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 109 531**	**-4 784 995**	**-4 551 587**	**-67 605 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 399 933**	**1 006 841**	**1 538 413**	**-59 375 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 554	4 935	0	0
Finanskostnader	13	-232 486	-233 962	-283 600	-2 948 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-215 932**	**-229 027**	**-283 600**	**-2 948 000**
ÅRSRESULTAT		**1 184 001**	**777 814**	**1 254 813**	**-62 323 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 184 001	777 814		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	46 541 127	46 541 127
Tomt		1 684 627	1 684 627
Andre varige driftsmidler	15	115 728	155 167
Miljøbankkonto, øremerket		81 316	55 755
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 422 799**	**48 436 676**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		135 462	134 247
Andre kortsiktige fordringer	16	548 391	2 032
Driftskonto OBOS-banken		150 075	973 417
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 800	0
Sparekonto OBOS-banken		797 429	765
SUM OMLØPSMIDLER		**1 648 157**	**1 110 461**
SUM EIENDELER		**50 070 956**	**49 547 137**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 110 * 100		11 000	11 000
Opptjent egenkapital		29 098 863	27 914 863
SUM EGENKAPITAL		**29 109 863**	**27 925 863**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		3 478 930	4 413 647
Borettsinnskudd	17	16 894 400	16 894 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	76 973	53 532
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 450 303**	**21 361 579**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		294 702	218 649
Skyldige offentlige avgifter	19	23 661	227
Påløpte renter		1 120	22 716
Påløpte avdrag		0	16 673
Annen kortsiktig gjeld	20	180 000	1 430
Andre korstiktige fordringer		11 307	
SUM KORTSIKTIG GJELD		**510 790**	**259 695**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 070 956**	**49 547 137**

Pantstillelse	21	22 094 400	22 094 400
Garantiansvar		0	0

Oslo,14.04.2025
Styret i Nordseterskogen Borettslag

Kjell Carlsen Ane Brurberg Haugland Morten Ilebrekke

Fredrik Ness Engh

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 720 930
Leietillegg for påbygg	155 172
Eiendomsskatt	111 456
Strøm motorvarmere	97 200
Trappevask	96 480
Diverse oppussing	9 360
El-bil lading	-13 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 177 146**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

ENOVA - Tilskudd til prosjekt	454 545
Nøkler	2 550
Tilskudd plantekasser	36 500
Utleie	8 200
Andre inntekter	10 523
SUM ANDRE INNTEKTER	**512 318**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 980
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 980**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 275 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 045, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-74 750
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-60 076
Norconsult AS	-470 144
SUM KONSULENTHONORAR	**-608 070**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bygghuset AS	-330 731
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-330 731**
Drift/vedlikehold bygninger	-17 919
Drift/vedlikehold VVS	-20 544
Drift/vedlikehold elektro	-25 883
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 428
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 629
Kostnader dugnader	-7 794
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-549 532**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-111 513
Vann- og avløpsavgift	-884 903
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-391 692
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 393 004**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Garasje	-4 650
SUM KOSTNADER GARASJER	**-4 650**

SUM GARASJER	**-4 650**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 856
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 743
Diverse leiekostnader/leasing	-10 434
Driftsmateriell	-16 214
Lyspærer og sikringer	-13 104
Vaktmestertjenester	-433 972
Renhold ved firmaer	-133 798
Andre fremmede tjenester	-2 897
Trykksaker	-13 285
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-28 042
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 045
Andre kontorkostnader	-31 539
Porto	-175
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 331
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 795
Bank- og kortgebyr	-2 968
Velferdskostnader	-37 258
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-759 455**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 284
SUM FINANSINNTEKTER	**16 554**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-232 367
Renter på leverandørgjeld	-119
SUM FINANSKOSTNADER	**-232 486**

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1983, tilleggsdel kjøpt i 1994.
Gnr.157/bnr.702 + del av bnr 1 og 778
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2018	38 750	
Avskrevet tidligere	-38 749	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2020	38 000	
Avskrevet tidligere	-22 800	
Avskrevet i år	-7 600	
		7 600
Snøfreser		
Tilgang 1995	23 340	
Avskrevet tidligere	-23 339	
		1
Traktor nr. 2		
Kostpris	107 814	
Avskrevet tidligere	-107 813	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 1992	23 640	
Avskrevet tidligere	-23 639	
		1
Traktor nr. 4		
Kostpris	279 625	
Avskrevet tidligere	-279 624	
		1
Postkassestativ		
Kostpris	105 195	
Avskrevet tidligere	-50 845	
Avskrevet i år	-21 039	
		33 310
Uteanlegg		
Tilgang 2021	108 113	
Avskrevet tidligere	-22 500	
Avskrevet i år	-10 800	
		74 813
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**115 728**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-39 439**

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-4 644 226	
Nedbetalt tidligere	230 579	
Nedbetalt i år	934 717	
		-3 478 930
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 478 930**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker, utlignes i 2025	91 814
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 032
Avsatt tilskudd ENOVA	454 545
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**548 391**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-76 973
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-76 973**

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
Skyldig mva.	-2 631
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-23 661**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt tilbakebetaling til elbil eiere	-180 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-180 000**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 894 400
Pantelån	3 478 930
TOTALT	**20 373 330**

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

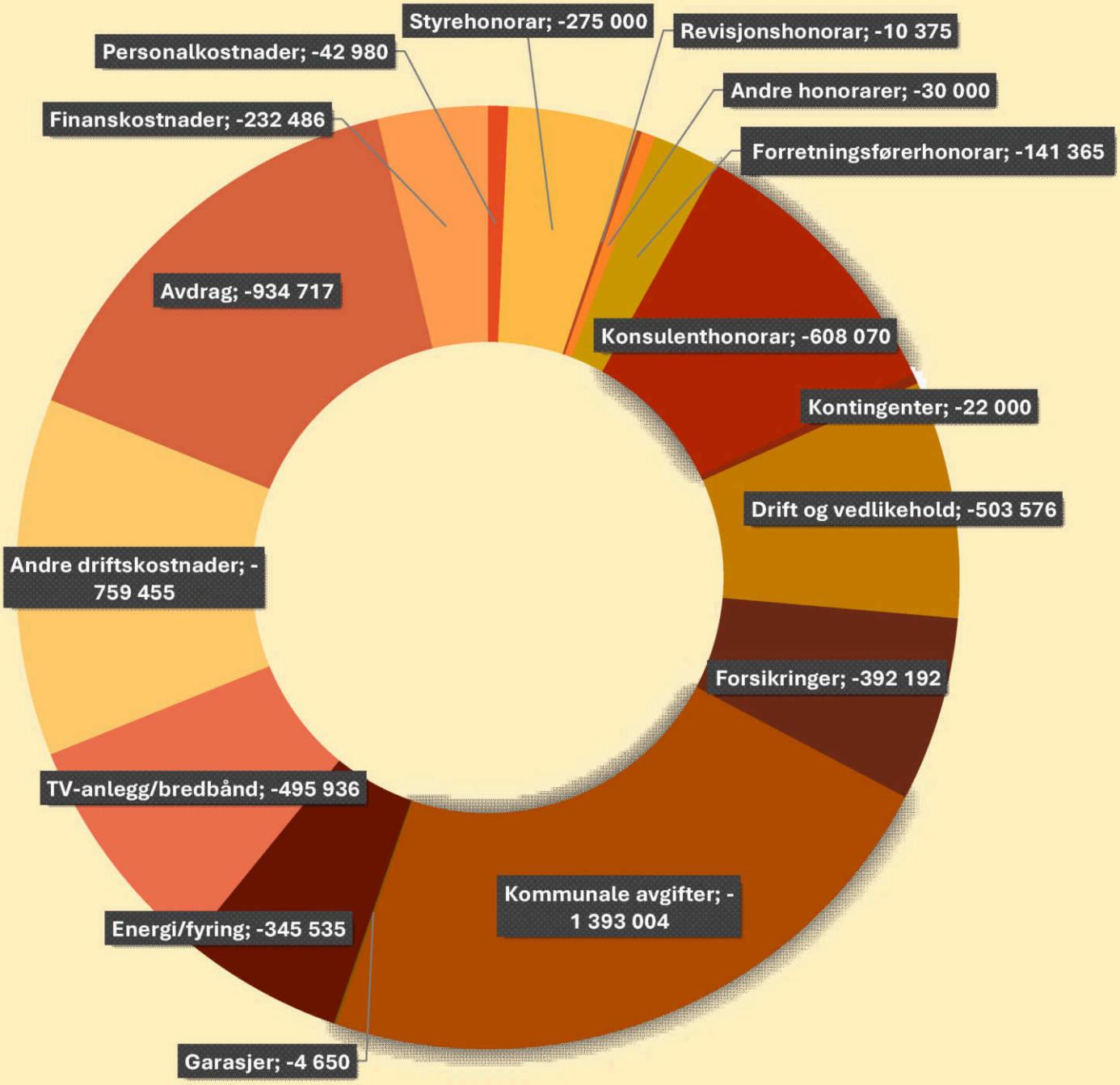
Bygninger	46 541 127
Tomt	1 684 627
TOTALT	**48 225 754**

Resultatanalyse 2024
Nordseterskogen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 177 146	6 065 000	-112 146	-2 %
Avgiftspliktige inntekter	10 523	0	-10 523	100 %
Ladeinntekter EL-bil	-180 000	20 000	200 000	1 000 %
Andre inntekter	501 795	5 000	-496 795	-9 936 %
Sum driftsinntekter	**6 509 464**	**6 090 000**	**-419 464**	**-7 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-42 980	-40 387	2 593	-6 %
Styrehonorar	-275 000	-275 000	0	0 %
Avskrivninger	-39 439	-45 000	-5 561	12 %
Revisjonshonorar	-10 375	-10 500	-125	1 %
Andre honorarer	-30 000	0	30 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-141 365	-158 000	-16 635	11 %
Konsulenthonorar	-608 070	-25 000	583 070	-2 332 %
Kontingenter	-22 000	-22 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-549 532	-452 000	97 532	-22 %
Forsikringer	-392 192	-376 000	16 192	-4 %
Kommunale avgifter	-1 393 004	-1 276 700	116 304	-9 %
Garasjer	-4 650	0	4 650	100 %
Energi/fyring	-345 535	-450 000	-104 465	23 %
TV-anlegg/bredbånd	-495 936	-500 000	-4 064	1 %
Andre driftskostnader	-759 455	-921 000	-161 545	18 %
Sum driftskostnader	**-5 109 531**	**-4 551 587**	**557 944**	**-12 %**
Driftsresultat	**1 399 933**	**1 538 413**	**138 480**	**9 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	16 554	0	-16 554	100 %
Finanskostnader	-232 486	-283 600	-51 114	18 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-215 932**	**-283 600**	**-67 668**	**24 %**
Årsresultat	**1 184 001**	**1 254 813**	**70 812**	**6 %**

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024

Nordseterskogen Borettslag



Notat: I 2024 har styret i Nordseterskogen Borettslag bidratt til effektiv kostnadsstyring, resulterende i et årsresultat på kr 955 412. Disponible midler per 31.12 er kr 908 779, en økning på kr 58 014 fra året før, til tross for betydelig gjeldsnedbetaling. I 2025 innføres en "rehabiliteringsnote" knyttet til konto 6600 Større drift og vedlikehold, for å spesifisere kostnader for rehabiliteringsprosjektet. Det vedlagte budsjettet avviker noe siden konto 6600 allerede er med i det reviderte budsjettet. De kr 67 000 000 oppført som innbetalinger vil bli ført under ny langsiktig gjeld i 2025, og ikke som innbetalinger.

0526 Nordseterskogen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Kjell Carlsen — Adresse: Munkerudåsen 26 H, 1165 Oslo

E-postadresse: kjell.carlsen@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Morten Ilebrekke — Adresse: Birger Olivers vei 20C
E-postadresse: morten.ilebrekke@gmail.com

Navn: Fredrik Engh — Adresse: Birger Olivers vei 12B
E-postadresse: fnengh@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ane Brurberg Haugland — Adresse: Birger Olivers vei 16A
E-postadresse: ane.b.haugland@gmail.com

Navn: Asbjørn Rune Johansen — Adresse: Birger Olivers vei 12A
E-postadresse: arj@haugnett.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Arild Fladseth — Adresse: Birger Olivers vei 14A
   E-postadresse: arild@heisradgiveren.no
2. Navn: Tom Marius Engen Nilsen — Adresse: Birger Olivers vei 14 A
   E-postadresse: tonarius@hotmail.com
3. Navn: Hans Pål Sandboe — Adresse: Birger Olivers vei 12B
   E-postadresse: paal.sandboe@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kjell Carlsen — Adresse: Munkerudåsen 26 H, 1165 Oslo

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Fredrik Engh — Adresse: Birger Olivers vei 12B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ann Kristin Ingvaldsen — Adresse: Birger Olivers vei 28D
E-postadresse: akristin007@hotmail.com

Navn: Per Kristian Hoff Adresse:Birger Olivers vei 12B
E-postadresse: hper@online.no

F. Som medlemmer av grøntutvalget foreslås:

Navn: Kirsten Løvberg Adresse: Birger Olivers vei 18H

Navn: Inger Anne Brekke Adresse: Birger Olivers vei 18D

Navn: Ruth Brautaset Adresse: Birger Olivers vei 16B

F. Som medlemmer av velferdsutvalget foreslås:

Navn: Anita Gundersen Adresse: Birger Olivers vei 16A

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

F. Som medlemmer av garasjeutvalget foreslås:

Navn: Jarle Kolstad Adresse: Birger Olivers Vei 14B

Navn: Nils K. Brekke Adresse: Birger Olivers Vei 18D

Navn: Stein Ekholdt Adresse: Birger Olivers Vei 28C

Dato: 15.5.2025

I valgkomiteen for Nordseterskogen Borettslag

My Leirvaag Per Kr. Hoff

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.06.25
Selskapsnummer: 526 **Selskapsnavn:** NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering: Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som møteleder i den hybride generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Unni Guld og Therese Fagerhaug er valgt som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000. Det utbetales ytterligere kr. 110.000 i honorar til styrets medlemmer som har hatt ekstra arbeid med rehabiliteringsprosjektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag A - Endring i husordensreglene: dekke på terrassegulv

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag B - Endring i husordensreglene: bruk av garasjen

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag C - Ny bestemmelse i husordensreglene: krav til utendørs belysning

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag D - Ny bestemmelse i husordensreglene: varsling om ildsted

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag E - Endring i husordensreglene: overgangsordning for bytte av markiseduk

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag F - Endringer i vedtektene: regler om varmepumper

Generalforsamlingen vedtar revideringene i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Kjell Carlsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ane Brurberg Haugland
- [ ] Asbjørn Rune Johansen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Arild Fladseth
- [ ] Hans Pål Sandboe
- [ ] Tina Leqvamb Steensen
- [ ] Tom Marius Engen Larsen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Kjell Carlsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Fredrik Engh

Sak 14 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ann Kristin Ingvaldsen
- [ ] Per Kristian Hoff

Sak 15 Valg av medlemmer til Grøntutvalget

Medlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Inger Anne Brekke
- [ ] Kirsten Løvberg
- [ ] Ruth Brautaset

Sak 16 Valg av medlemmer til Velferdsutvalget

Medlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Anita Gundersen
- ☐ Kandidat velges i møtet
- ☐ Kandidat velges i Møtet

Sak 17 Valg av medlemmer til Garasjeutvalget

Medlem (kun 3 skal velges)

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 526
NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/526

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Heldigital ekstraordinær generalforsamling

Den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes som en digital generalforsamling.

Andelseiere som ikke har anledning til å avgi digitale stemmer, kan levere fysiske stemmesedler til styrets postkasse mellom 10. april kl. 09:00 til og med 14. april kl. 09:00. Stemmesedler som leveres etter dette, vil ikke medregnes. Postkassen til styret befinner seg på postkassestativet ved nedre søppel-skur ved parkeringsplassen.

Stemmesedlene skal forsegles i en lukket konvolutt.

Det er svært viktig at korrekt navn føres på stemmesedlene.

SMS-er med lenke til den digitale avstemningen vil sendes til alle andelseiere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Møteleder, som er rådgiver i Obos, vil kontrollere de fysiske stemmesedlene og manuelt registrere disse i protokollen til generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Endring i husordensreglene punkt 19 vedrørende markiser

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen, og en til å føre protokoll.

Forslag til vedtak
Unni Guld og Nils Kristian Brekke er valgt som protokollvitner. Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring i husordensreglene punkt 19 vedrørende markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene punkt 19 lyder slik:

"Markiser skal ha striper i hvitt og blått."

I forbindelse med den pågående rehabiliteringen av borettslaget ble det opprettet et beboerutvalg som har kommet med forslag til styret om fargevalg, utforming på rekkverk mv. Beboerutvalget har blant annet foreslått at markisene i framtida bør ensfarget grå, slik at de står godt til fargene som er valgt for fasadene. Styret er enig i forslaget fra beboerutvalget. Valget har falt på SANDATEX 94/14. Se lenke her:

https://www.kjellsmarkiser.no/media/1u0dhntp/duk-kolleksjon-2025-kjells-markiser.pdf

Husordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen, og ikke av styret. Styret har fått forespørsel fra flere beboere som ønsker å bestille nye markiseduker så raskt som mulig, og ikke vente til den ordinære generalforsamlingen har vedtatt endringer i punkt 19 om markiser i husordensreglene. Dette gjelder beboere som har så slitte markiseduker at det ikke er ønskelig å gjenbruke dem.

Det foreslås å revidere Husordensreglene punkt 19. Ny tekst skal lyde:

"Markiser skal være grå i fargen SANDATEX 94/14. Overgangsregler for bytte fra blå- og hvitstripete markiser til grå fastsettes i den ordinære generalforsamlingen i juni 2025."

Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for at flere ønsker å få på plass nye markiseduker så raskt som mulig. Vi viser spesielt til at det er noe bestillingstid på nye duker og montering. Styret foreslår derfor en endring i husordensreglene punkt 19. Dette forslaget gjør at beboere som ønsker ny markiseduk ikke må vente til etter den ordinære generalforsamlingen i juni med å kunne bestille.

Styret understreker at vi legger opp til en overgangsordning for bytte av blå- og hvitstripete markiser til grå. Overgangsordningen skal sikre at beboere som i dag har blå- og hvitstripete markiser som er i god stand, foreløpig ikke skal måtte bytte dem. Alternative forslag til overgangsordning vil bli lagt fram til behandling på den ordinære generalforsamlingen i juni. Det forslaget styret nå fremmer, er for å avhjelpe situasjonen for dem som ønsker å bestille grå markiseduk, og betyr ingen plikt for beboere generelt til å bytte markiseduk nå.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme **FOR** saken.

Forslag til vedtak

Revideringen i husordensreglene vedtas.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.25
Selskapsnummer: 526 **Selskapsnavn:** NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Unni Guld og Nils Kristian Brekke er valgt som protokollvitner. Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endring i husordensreglene punkt 19 vedrørende markiser

Revideringen i husordensreglene vedtas.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950201835
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 09:00 til 14. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

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:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen, og en til å føre protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Guld og Nils Kristian Brekke er valgt som protokollvitner. Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring i husordensreglene punkt 19 vedrørende markiser

Husordensreglene punkt 19 lyder slik:

"Markiser skal ha striper i hvitt og blått."

I forbindelse med den pågående rehabiliteringen av borettslaget ble det opprettet et beboerutvalg som har kommet med forslag til styret om fargevalg, utforming på rekkverk mv. Beboerutvalget har blant annet foreslått at markisene i framtida bør ensfarget grå, slik at de står godt til fargene som er valgt for fasadene. Styret er enig i forslaget fra beboerutvalget. Valget har falt på SANDATEX 94/15. Se lenke her:

https://www.kjellsmarkiser.no/media/1u0dhntp/duk-kolleksjon-2025-kjells-markiser.pdf

Husordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen, og ikke av styret. Styret har fått forespørsel fra flere beboere som ønsker å bestille nye markiseduker så raskt som mulig, og ikke vente til den ordinære generalforsamlingen har vedtatt endringer i punkt 19 om markiser i husordensreglene. Dette gjelder beboere som har så slitte markiseduker at det ikke er ønskelig å gjenbruke dem.

Det foreslås å revidere Husordensreglene punkt 19. Ny tekst skal lyde:

"Markiser skal være grå i fargen SANDATEX 94/15. Overgangsregler for bytte fra blå- og hvitstripete markiser til grå fastsettes i den ordinære generalforsamlingen i juni 2025."

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for at flere ønsker å få på plass nye markiseduker så raskt som mulig. Vi viser spesielt til at det er noe bestillingstid på nye duker og montering. Styret foreslår derfor en endring i husordensreglene punkt 19. Dette forslaget gjør at beboere som ønsker ny markiseduk ikke må vente til etter den ordinære generalforsamlingen i juni med å kunne bestille.

Styret understreker at vi legger opp til en overgangsordning for bytte av blå- og hvitstripete markiser til grå. Overgangsordningen skal sikre at beboere som i dag har blå- og hvitstripete markiser som er i god stand, foreløpig ikke skal måtte bytte dem. Alternative forslag til overgangsordning vil bli lagt fram til behandling på den ordinære generalforsamlingen i juni. Det forslaget styret nå fremmer, er for å avhjelpe situasjonen for dem som ønsker å bestille grå markiseduk, og betyr ingen plikt for beboere generelt til å bytte markiseduk nå.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme **FOR** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Revideringen i husordensreglene vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2024 for Nordseterskogen Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

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

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

7. Utbetaling av andre honorarer

Andre godtgjørelser

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

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelsene vedtas.

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

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

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

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

Forslag fra Solrun Johansen Høye, Birger Olivers vei 28 K

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Oppstillingsplass på gjesteparkeringen til leilighet 108.

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Leilighet 108 får oppstillingsplass som tilhøres andelsboligen.
>
> ✗ **Forslaget falt**

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

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

10. Forslag fra styret: Endring i husordensreglene punkt 12

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

Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 12

Husordensreglene punkt 12 lyder slik:

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

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:

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

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

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

Katt

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

Hund

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:

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

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

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

· *Hunden skal være i bånd på borettslagets område*

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

Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt.

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

✗ Forslaget falt

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

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

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

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

Før revisjonen lød daværende punkt 9 slik:

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

Styrets vurdering

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

Styret forslag til vedtak

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

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

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

Avstemning i saken:
✓ Saken ble godkjent

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtektsendringen vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Forslaget falt**

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

12. Valg av tillitsvalgte

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

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

Følgende stilte til valg:
Kjell Carlsen

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

Følgende stilte til valg:
Fredrik Ness Engh
Morten Ilebrekke

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

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

Nestleder (1 år)

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

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

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Carlsen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Carlsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Ness Engh (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Ness Engh

14. Valg av medlemmer til Grøntutvalget

Medlem (1 år)

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

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

15. Valg av medlemmer til Velferdsutvalget

Medlem (1 år)

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

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

16. Valg av valgkomite

Valgkomitémedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Per Kristian Hoff
My Leirvaag

17. Representanter til garasjeutvalget

Representant (1 år)

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950201835
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 09:00 til 14. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

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:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen, og en til å føre protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Guld og Nils Kristian Brekke er valgt som protokollvitner. Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring i husordensreglene punkt 19 vedrørende markiser

Husordensreglene punkt 19 lyder slik:

"Markiser skal ha striper i hvitt og blått."

I forbindelse med den pågående rehabiliteringen av borettslaget ble det opprettet et beboerutvalg som har kommet med forslag til styret om fargevalg, utforming på rekkverk mv. Beboerutvalget har blant annet foreslått at markisene i framtida bør ensfarget grå, slik at de står godt til fargene som er valgt for fasadene. Styret er enig i forslaget fra beboerutvalget. Valget har falt på SANDATEX 94/15. Se lenke her:

https://www.kjellsmarkiser.no/media/1u0dhntp/duk-kolleksjon-2025-kjells-markiser.pdf

Husordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen, og ikke av styret. Styret har fått forespørsel fra flere beboere som ønsker å bestille nye markiseduker så raskt som mulig, og ikke vente til den ordinære generalforsamlingen har vedtatt endringer i punkt 19 om markiser i husordensreglene. Dette gjelder beboere som har så slitte markiseduker at det ikke er ønskelig å gjenbruke dem.

Det foreslås å revidere Husordensreglene punkt 19. Ny tekst skal lyde:

"Markiser skal være grå i fargen SANDATEX 94/15. Overgangsregler for bytte fra blå- og hvitstripete markiser til grå fastsettes i den ordinære generalforsamlingen i juni 2025."

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for at flere ønsker å få på plass nye markiseduker så raskt som mulig. Vi viser spesielt til at det er noe bestillingstid på nye duker og montering. Styret foreslår derfor en endring i husordensreglene punkt 19. Dette forslaget gjør at beboere som ønsker ny markiseduk ikke må vente til etter den ordinære generalforsamlingen i juni med å kunne bestille.

Styret understreker at vi legger opp til en overgangsordning for bytte av blå- og hvitstripete markiser til grå. Overgangsordningen skal sikre at beboere som i dag har blå- og hvitstripete markiser som er i god stand, foreløpig ikke skal måtte bytte dem. Alternative forslag til overgangsordning vil bli lagt fram til behandling på den ordinære generalforsamlingen i juni. Det forslaget styret nå fremmer, er for å avhjelpe situasjonen for dem som ønsker å bestille grå markiseduk, og betyr ingen plikt for beboere generelt til å bytte markiseduk nå.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme **FOR** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Revideringen i husordensreglene vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Husordensregler for Nordseterskogen borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 4. juni 1986, med endringer vedtatt på generalforsamling 9. juli 1987, 1. juni 1988, 6. desember 1988, 25. mai 1989, 29. mai 1990, 27. mai 1991, 25. mai 1992, 11. mai 1993, 19. april 1995, 5. mai 1998, 11. mai 1999, 15. mai 2002, 9. mai 2006, 9. mai 2007, 13. mai 2009, 6. juni 2011, 21. mai 2013, 27. april 2015, 19. mai 2016, 11. mai 2017, 12. juni 2018, 21.05 2019, 24. mai 2022 og 14.april 2025.

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

1. Generelt

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

2. Kontakt med styret

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

3. Lås og varme

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

4. Bruk av leilighet

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

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

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

5. Bruk av terrasse/veranda og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

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

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

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

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

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

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

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

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:

- Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om anskaffelse av hund.
- Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse.
- Egenerklæringen om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside.
- Klager på hundehold skal sendes til styret. Styrets vedtak i saker om hundehold kan ikke påklages.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle kostnader til misbruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Markiser
Markiser skal være grå i fargen SANDATEX 94/15. Overgangsregler for bytte fra blå- og hvitstripete markiser til grå fastsettes i den ordinære generalforsamlingen i juni 2025.

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

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

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

Vedtekter for Nordseterskogen borettslag, org nr. 950201835

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

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Forholdet til lov om borettslag

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

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

Kapittel 2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 100,-.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Kapittel 3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

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

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

3-2 Intern forkjøpsrett

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

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

3-3 Behandlingsregler
Styret i borettslaget, ved forretningsfører, skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen som er satt i borettslagsloven § 4-15 første ledd.

Kapittel 4 Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

arbeidene er forventet å være ferdig og kontaktinformasjon til andelseier.

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

Kapittel 5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Det samme gjelder varmtvannsberedere i både rekkehus og blokker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 6 Felleskostnader

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

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

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

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

Kapittel 7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

Kapittel 8 Styret

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

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

(3) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styreprotokoll
Styreprotokollen skal arkiveres hos forretningsfører.

Kapittel 9 Generalforsamlingen

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

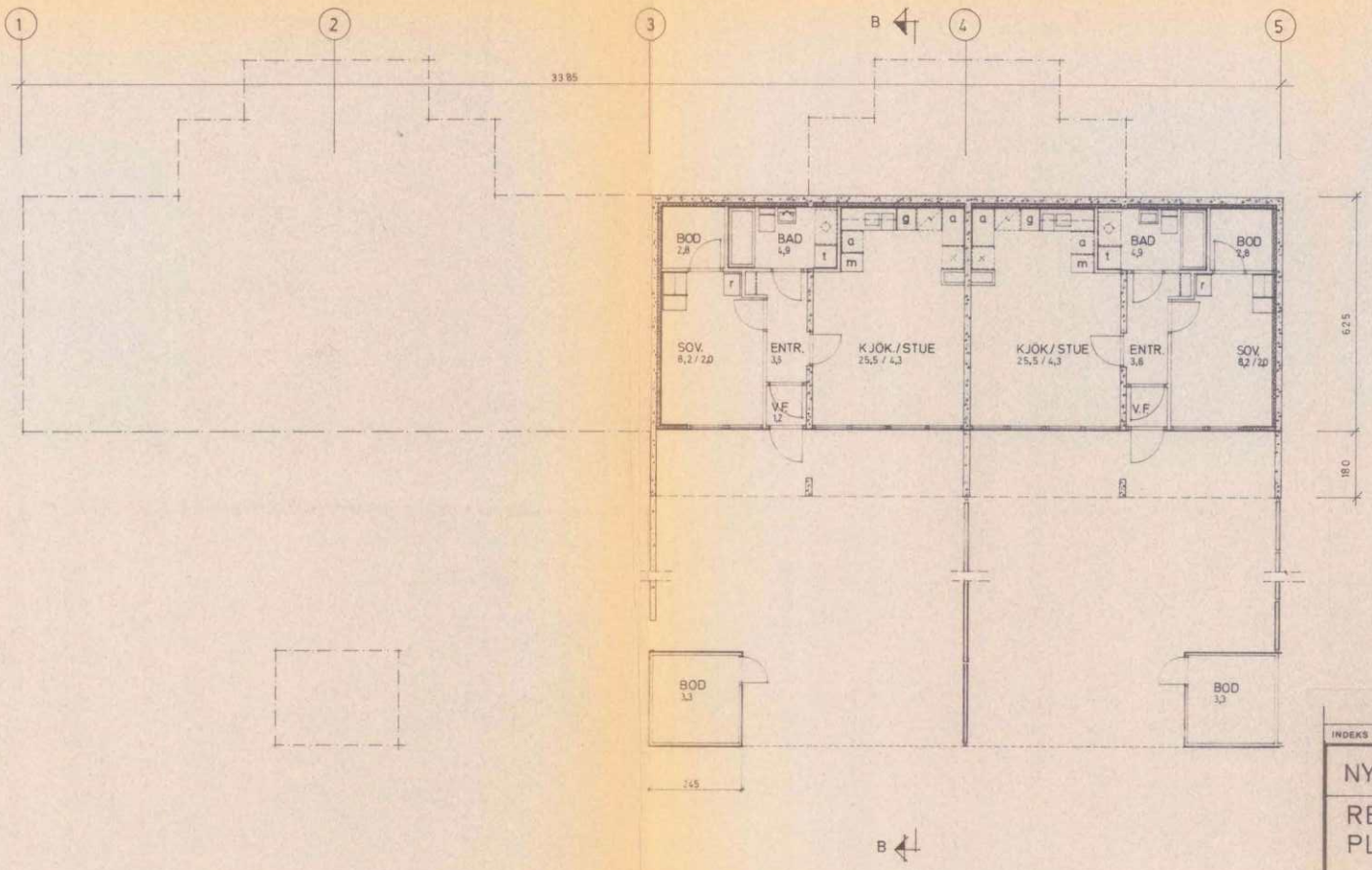
9-2 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
(1) Disse sakene skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

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

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

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



OSLO KOMMUNE
MOTTATT
10 JUNI 1982

5

5

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

NYQUISTVEIEN BORETTSLAG OMRÅDE 5

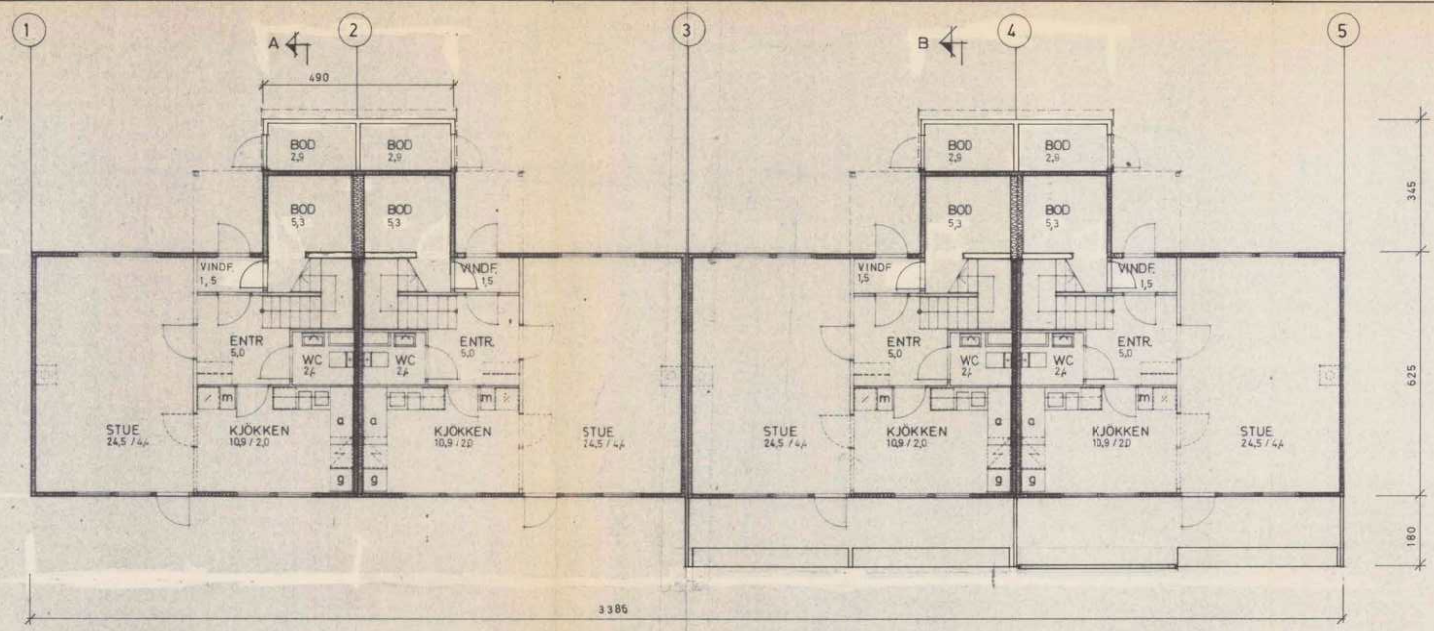
REKKEHUS A20
PLAN U-ETG.

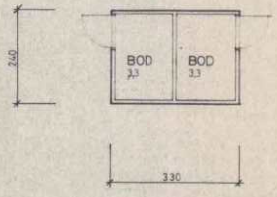
MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Normannsgt. 44, Oslo 6 68 91 83 - 68 91 84
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Skjolden 1, 1310 Blommenholm 54 22 58

TEGNET	TEGNING NR	INDEKS
FE	A 20-00	
DATO 7.6.82		
KONTR.		

OBOS 526





B

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
C	15.4.85	ML	REKKVERK TERRASSE INNTEGNET, BALKONGKASSE FJERNET.
B	25.8.82.	EL	BODER OG VINFANG RETTET
A	4.6.82	FE	AKSER , NY U-ETG. FRA AKSE 3-5

NYQUISTVEIEN BORETTSLAG OMRÅDE 5

REKKEHUS A 20
PLAN 1. ETG

MÅL 1:100

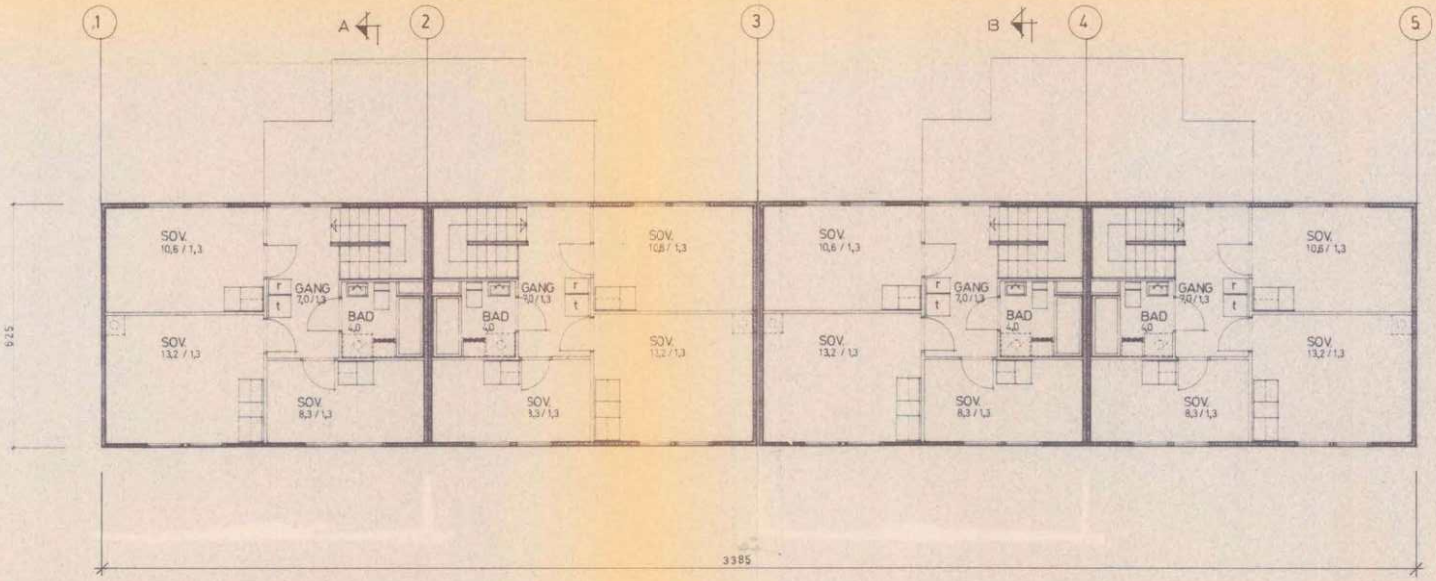
ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Normannsgt. 44, Oslo 6 68 91 83 - 68 91 84
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Skjolden 1, 1310 Blommenholm 54 22 58

TEGNET	FE
DATO	15.2.82
KONTR.	

TEGNING NR A 20-01

INDEKS C

OBOS ANL. 526



OSLO BYGNINGSARKIV A/L
MOTTATT
10 JUNI 1982

7

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
A	4.6.82	FE	AKSER, NY U-ETG. FRA AKSE 3-5

NYQUISTVEIEN BORETTSLAG OMRÅDE 5

REKKEHUS A 20
PLAN 2. ETG.

MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Normannsgt. 44, Oslo 6 68 91 83 - 68 91 84
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Skjolden 1, 1310 Blommenholm 54 22 58

TEGNET	DATO	KONTR.	TEGNING NR	INDEKS
FE	15.2.82		A 20-02	A

OBOS ANL. 526

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

KOPI

Oslo, den 21.Aug.1985

SO/uf

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 157, Bnr. 702, Nyqvistvn. 14.a,b,c,d,e,f.

Journalnr.
82/565

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
16.August 1985.

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
OBOS, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1.

Byggemelder
Arkt. Christiansen og Bastiansen, Normannsgt. 44, 0655 OSLO 6.

Ansvarshavende
O.Ing. Bjørn Rustad,C/O Fagbygg, Ole Deviksvei 14, 0666 OSLO 6.

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

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

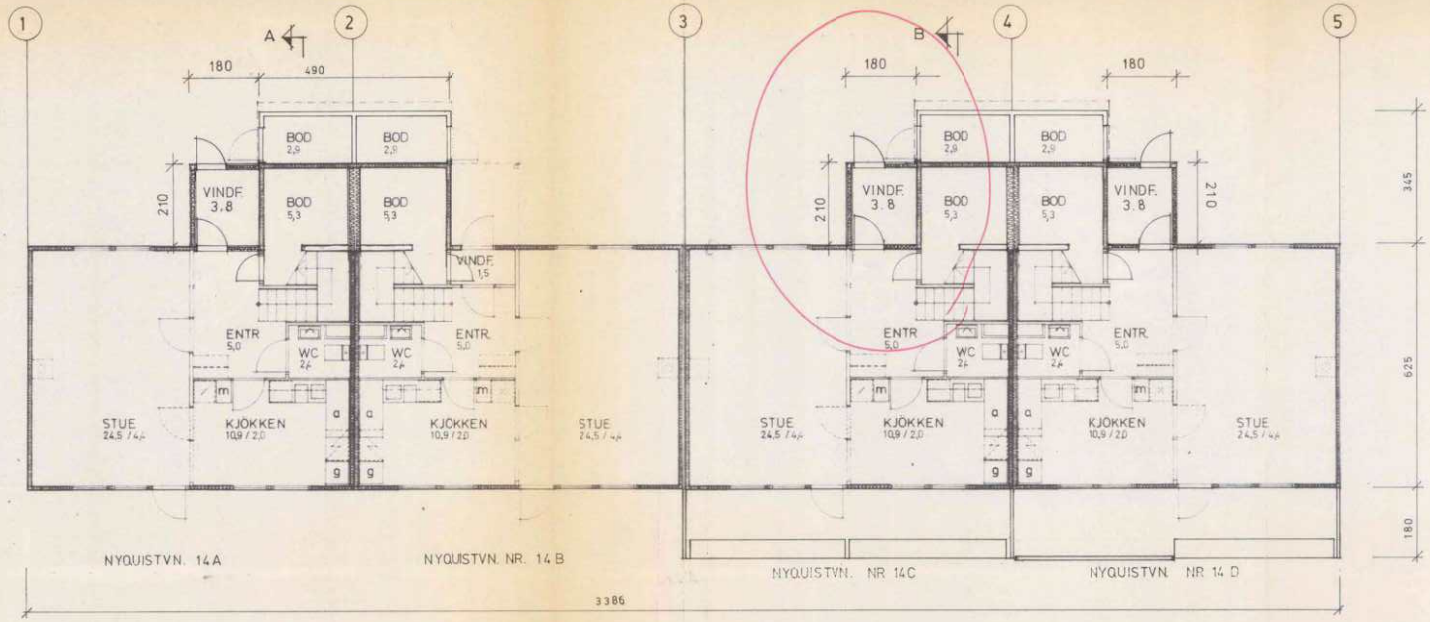
For bygningssjefen

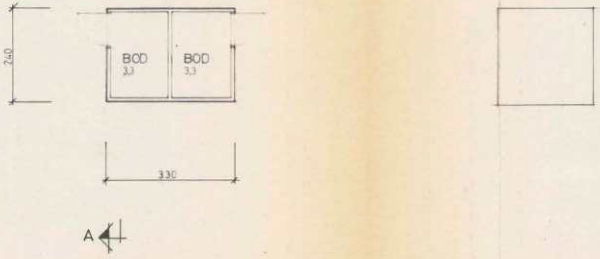
.....
Overingeniør

S. Oddby

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

ikj. c-15. ANDVORD. 3000.





INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
D	7.9.87	SH	TILBYGG VINDFANG NR A,C,D
C	15.4.85	ML	REKKVERK TERRASSE INNTEGNET, BALKONGKASSE FJERNET.
B	25.8.82	EL	BODER OG VINFANG RETTET
A	4.6.82	FE	AKSER , NY U-ETG. FRA AKSE 3-5

NYQUISTVEIEN BORETTSLAG OMRÅDE 5

REKKEHUS A 20
PLAN 1. ETG

MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Normannsgt. 44, Oslo 6 68 91 83 - 68 91 84
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Skjolden 1, 1310 Blommenholm 54 22 58

TEGNET	FE
DATO	15.2.82
KONTR.	

TEGNING NR A 20-01

INDEKS D

OBOS ANL. 526

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Meldt GAB 15/7-88 N.U.

Arbeidssted	Mar. nr.	
Nyqvistveien 14 C	Gnr.157, bnr.702	87/4310

Byggherre	Ansvarshavende
Nyqvistveien Brl. v/Hoff Nyqvistvn. 12 C 1171 OSLO 11	Snekker P. Kr. Hoff

AS/lw

Dato 29.6.1988

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

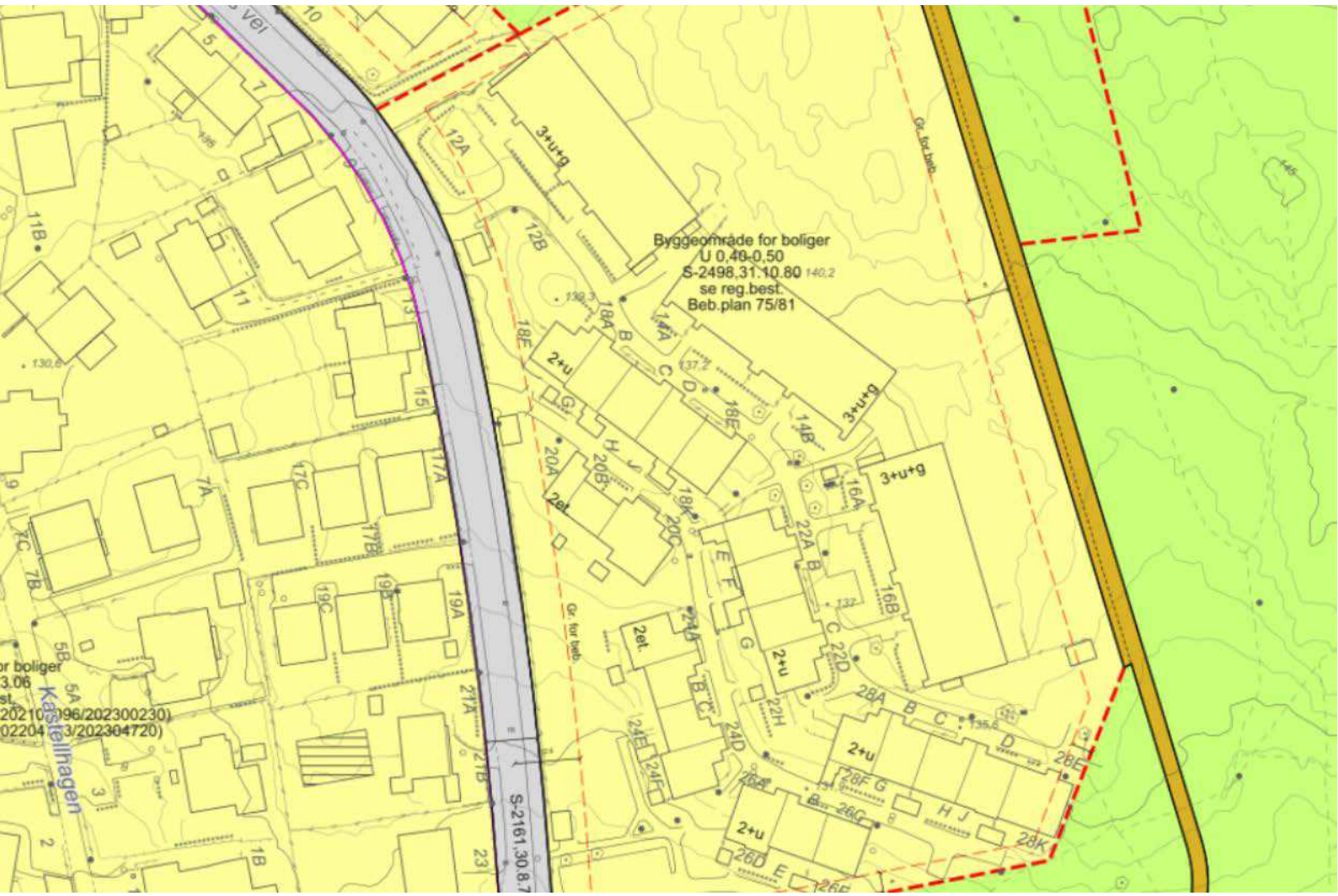
For bygningssjefen

A. Sundt

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD.


Byggeområde for boliger
U 0,40-0,50
S-2498,31.10.80
se reg.best.
Beb.plan 75/81
3+u+g
2+u
2et.
Gr. for beb.
S-2161,30.8.7
Kastellhagen

Oslo

S-2498

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 157, bnr. 1 m.fl., Nordseter, byggeområdet for boliger, tomt for offentlig bygning (sykehjem, Trygdeboliger).

Vedtaksdato: 31.10.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001612
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 7581, V030381, 10484, V150282N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 157, BNR. 1 M. FL., NORDSETER, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING (SYKEHJEM, TRYGDEBOLIGER), OSLO KOMMUNE

§ 1. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Tomt for offentlig bygning (barnehage, sykehus, sykehjem, trygdeboliger, betjeningsboliger, beboersenter)
- Spesialområde - (kommunalteknisk virksomhet)
- Friområde
- Trafikkområde (gang-/sykkelvei)

§ 2.

a. Boligområde kan utbygges med en utnyttelsesgrad på 0,4 - 0,5.
Langs boligfeltets østside kan det bygges en rekke med terrasserte blokker i maks. 3 etasjer pluss underetasje. Forøvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer pluss underetasje. Maks. gesimshøyde skal være C + 148.

§ 3. Tomt for offentlig bygning (sykehjem, trygdeboliger, betjeningsboliger) kan bebygges med følgende:

a.
- sykehjem for 100 personer
- 72 trygdeleiligheter
- 36 betjeningsboliger

b. På arealet vest for gangvei 9220 kan oppføres en blokk i 4 etasjer. Øst for gangveien kan oppføres blokkbebyggelse i 2 etasjer + underetasje og rekkehusbebyggelse i 2 og 3 etasjer.

§ 4. Tomt for offentlig bygning (sykehus) kan bebygges med maks. 5.000 m2 brutto gulvareal i maks. 3 etasjer.

§ 5. Tomt for offentlig bygning (barnehage) kan bebygges med maks. 2 etasjer.

§ 6. Det skal anordnes parkering etter følgende norm:

1. Leiligheter på 3 rom og større skal ha 1,2 plasser pr. leilighet, hvorav 0,9 plasser for egenparkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
2. Leiligheter på 2 rom og mindre skal ha 0,9 plasser pr. leilighet, hvorav 0,6 plasser for egenparkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 for reserve.
3. Rekkehus skal ha 1,5 plasser pr. bolig, hvorav 1,1 plasser for egenparkering, 0,2 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
4. Sykehjemmet og sykehuset skal ha 0,2 plasser pr. seng for besøkende. Det skal avsettes plass for nødvendig beredskapsparkering.
5. Trygdeboligene skal ha 0,2 plasser pr. enhet (inkl. besøksplasser).

§ 7. Før søknad om byggetillatelse innsendes for boligområdet må det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan skal også fremlegges for tomt for offentlige bygninger.

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for de ubebygde deler av byggeområdene (jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo). Planen skal vise opparbeidelse av arealer for lek, rekreasjon, gangveier og parkeringsareal.

§ 9. På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 10. Eiendommene gnr. 157, bnr. 414, 406, 498, 202, 445, 408, 204 og 182 kan benytte gangvei 9220 som avkjørsel fram til Seterhøgdveien.

§ 11. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

Birger Olivers vei 24C

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	2 min 0.2 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	14 min 1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	19 min 1.2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	23 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordseter gård Linje 75A, 75B	6 min 0.5 km
Kastellet Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	16 min 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.1 km

BARNEHAGER

Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 61 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	6 min
Jacobs Holtet	13 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	17 min
Apotek 1 Holtet	11 min
Lambertseter Vinmonopol	17 min

SPORT

Kastellet skole	4 min
Nordseter skole	13 min
Best Trening	12 min
EVO Lambertseter Senter	18 min

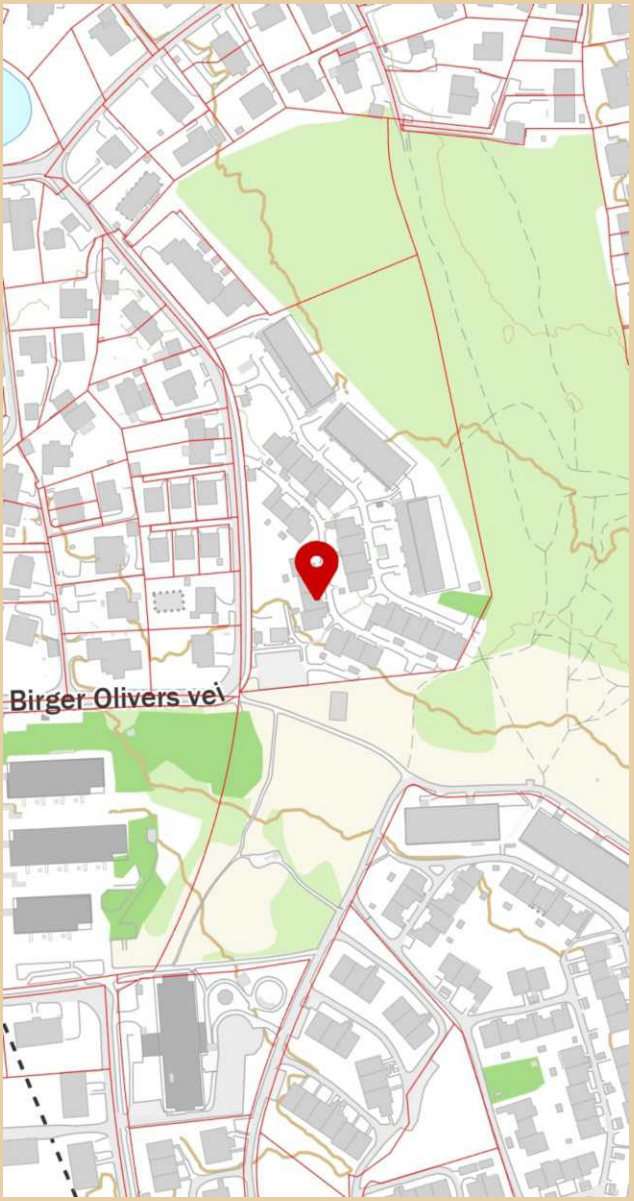
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

Birger Olivers vei 24C

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	2 min 0.2 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	14 min 1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	19 min 1.2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	23 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordseter gård Linje 75A, 75B	6 min 0.5 km
Kastellet Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	16 min 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.1 km

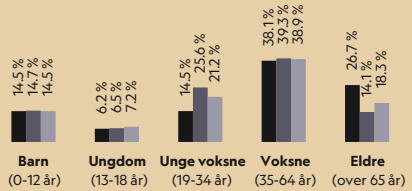
BARNEHAGER

Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage (... 61 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	6 min
Jacobs Holtet	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Seterhøgda	2 056	996
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk

SPORT

Kastellet skole	4 min
Nordseter skole	13 min
Best Trening	12 min
EVO Lambertseter Senter	18 min

«Kort vei til det meste! Butikker, dagligvarer, kino, turområder, havutsikt, og kollektivtransport. Flere gode skoler og barnehager. Hyggelige naboer!!»

— Sitat fra en lokalkjent

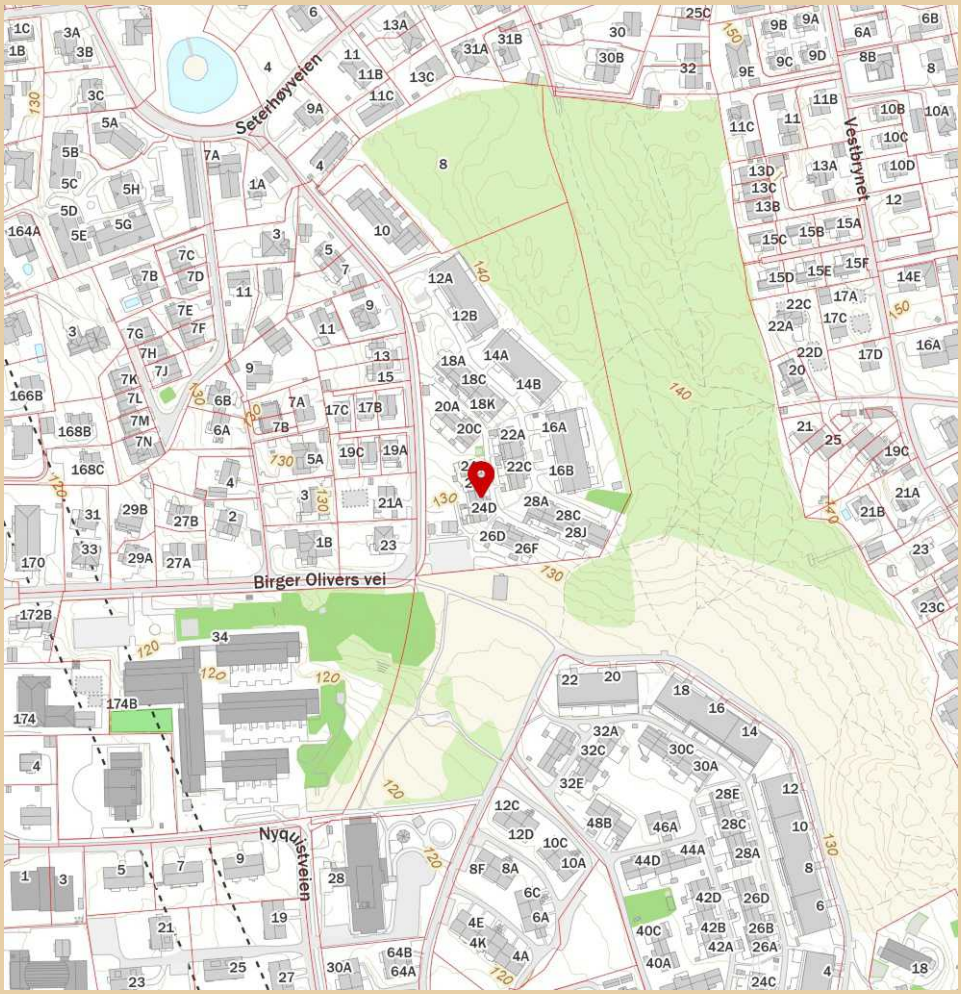
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Birger Olivers vei 24C

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	2 min 0.2 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	14 min 1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	19 min 1.2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	23 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordseter gård Linje 75A, 75B	6 min 0.5 km
Kastellet Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	16 min 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.1 km

BARNEHAGER

Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 61 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	6 min
Jacobs Holtet	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

Lambertseter Senter	17 min
Apotek 1 Holtet	11 min
Lambertseter Vinmonopol	17 min

SPORT

Kastellet skole	4 min
Nordseter skole	13 min
Best Trening	12 min
EVO Lambertseter Senter	18 min

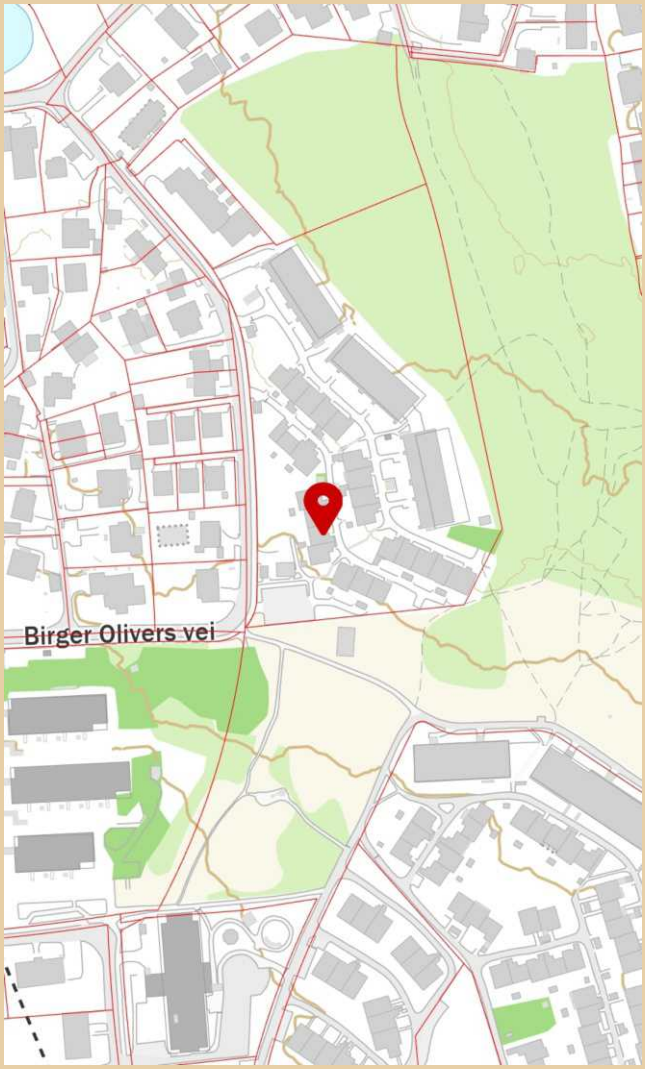
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Birger Olivers vei 24C, 1176 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 702, andelsnr. 69 i NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260156

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Kathrine Pettersen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 414 12 556

E-post: kathrine.pettersen@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.
