PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LUSETJERNVEIEN 52

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest

Godkjent plantegning

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lusetjernveien 52 , 1253 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 102

Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1976 **Referansenummer:** PJ1842

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Atle Solberg **Vår ref:**

Takstthuset 1
DIN TRYGGHET

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



Jon Atle Solberg

jas@th1.no

948 28 631

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje fra 1982.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Innebod i sykkelbod er merket med 1052. Boden er oppført med platevegger og låsbar dør.
Boden ble målt til 2m2.

Bod på terrasse ble målt til 2,0m2.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfeldte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boder er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Et vindu på kjøkken er fra 2012.
Et vindu på det ene soverommet er fra 2014.
Bygningen har 2 stk. malte balkongdører i tre og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Utkraget balkong med støpt dekke.
Rekkverket ble målt til 90cm.
Balkongen ble målt til 8m2.

Terrassen er utført med støpt dekke og terrassebord mot grunn.
Terrassen ble målt til 18m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er en åpen og luftet garasje under bygget.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.
Generelt skal fall forhold på et våtrom være 2,5mm, når det måles fra topp membran ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med dusjvegg
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er en mekanisk avtrekksvetil i nærheten av kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettromet har fliser på gulv og malte vegger.
Det er malt himling.
Rommet er innredet med frittstående wc og en servantinnredning.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er noe kobber rør under kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken og toalettrom.
Det er sentralanlegg/ fjernvarme for varmt vann.
Det er fjernvarme og vannbåren varme i radiatorer.
Automatsikringer og fjernavleststrømmåler
Håndslukker og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

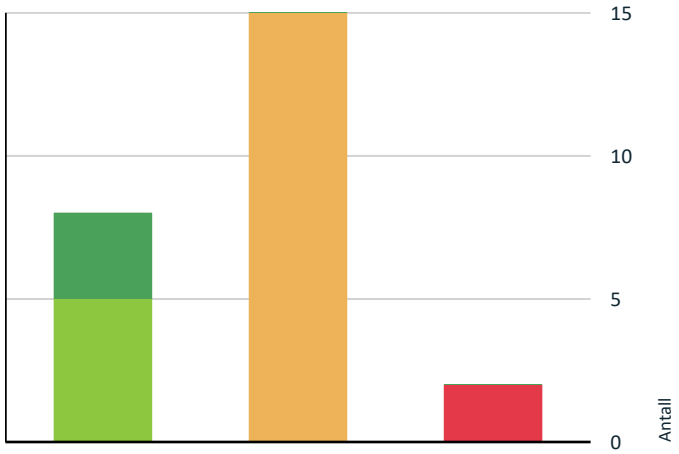
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Toalettrom og tidligere bod er slått sammen til ett rom

Sammendrag av boligens tilstand

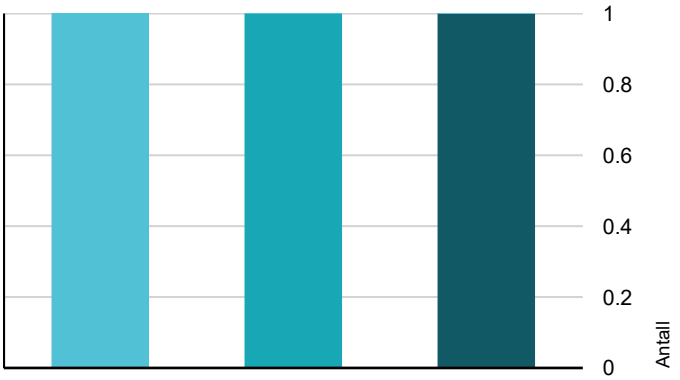
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 1 Vinduer - 2012

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Et vindu på kjøkken er fra 2012.
Et vindu på det ene soverommet er fra 2014.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har 2 stk. malte balkongdører i tre og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdører er fra byggeår og har elde og slitasje.
Ytterdør har overflate slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong med støpt dekke.
Rekkverket ble målt til 90cm.
Balkongen ble målt til 8m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Terrasse

Terrassen er utført med støpt dekke og terrassebord mot grunn.
Terrassen ble målt til 18m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre gulvoverflater med slitasje og noen skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene opprettholder sin funksjon.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt et høyde avvik på 26mm i kjøkken over en lengde på 2m.
Det ble målt et høydeavvik på 11mm i entre over en lengde på 2m.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

Det er en åpen og luftet garasje under bygget.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Under servant er det et avløpsrør som går igjennom veggen. Avløpsrøret er ikke forskriftsmessig sikret, slik at eventuelt lekkasjevann kan komme inn i veggen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør må sikres forskriftsmessig mot fukt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.
Generelt skal fall forhold på et våtrom være 25mm, når det måles fra topp membran ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Elastiskfuge er sprukket.
Det er ikke påvist at det er oppbrett av membran ved terskel, som skal kompensere for et for lite fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membranen er bare ført ned i sluk og festet med en silikonfuge. Silikonfugen i sluket har begynt og løsne, slik at vann kan trenge bak membranen og ut i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med dusjvegg

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

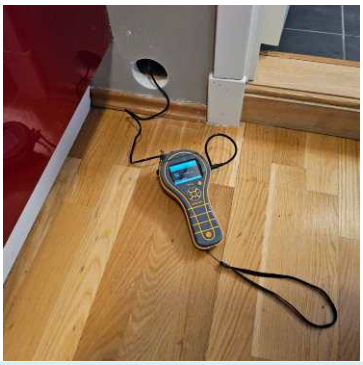
Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplaten har noen fuktmerker rundt vask, i tillegg til hakk og merker rund platetoppen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av benkeplaten

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er en mekanisk avtrekksvetil i nærheten av kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettromet har fliser på gulv og malte vegger.
Det er malt himling.
Rommet er innredet med frittstående wc og en servantinnredning.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ikke sluk eller membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere vannstoppersystem, som vil stoppe eventuelt lekkasjevann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er noe kobber rør under kjøkkenbenk.

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

Eldre Kobberrør

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken og toalettrom.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er sentralanlegg/ fjernvarme for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Det er fjernvarme og vannbåren varme i radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 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.

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

Automatsikringer og fjernavleststrømmåler

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982

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

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

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?
    Ja

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?
    Ja Dette er et eldre anlegg uten dokumentasjon og hvor kabler og koblingspunkt har passert over halvparten av forventet levetid. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Håndslukker og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

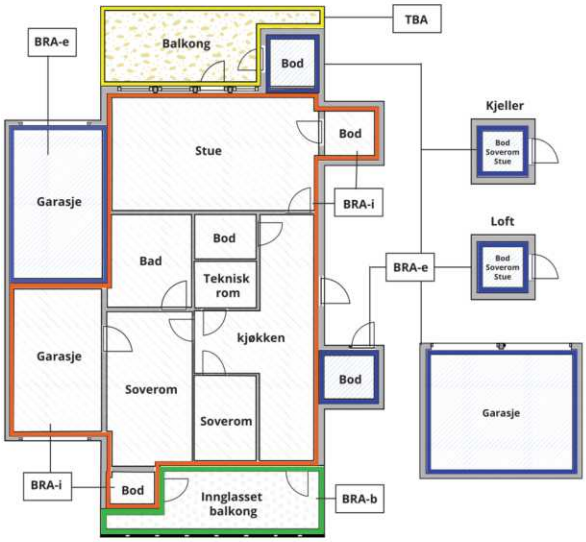
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	109	4		113	26
SUM	**109**	**4**			**26**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Bad, Toalettrom, Stue, Soverom 2, Soverom 3	Bod på terrasse, Innebod i sykkelbod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leligheten ble målt til 108,8m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,40m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,32m.
Balkong ble målt til 8,4m2.
Terrassen ble målt til 18,3m2.

Innebod i sykkelbod er merket med 1052 og ble målt til 2,0m2.
Bod på terrasse ble målt til 2,0m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Toalettrom og tidligere bod er slått sammen til ett rom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	109	0

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Maien Munthe-Kaas	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Lusetjernveien 52

Hjemmelshaver
Nordskrenten Borettslag

Kommentar
Fellestomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1052/NORDSKRENTEN BORETTSLAG	948224186	1052		Nocerino Domenico, Munthe-Kaas Maien

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
51

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet på Holmlia.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, inkludert butikker, kjøpesenter og spisesteder.
Nærheti til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer.
Det er elektriske varmekabler i gulv på bad.

Opplysninger gitt av eier

Malt enkelte overflater 2022/ 2025.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	01.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.07.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	16.07.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2025	
2	23.07.2025	
3	06.08.2025	Rettelser etter mail fra megler 06.08.2025

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/PJ1842

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.
38251132

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maien Munthe-Kaas	Domenico Nocerino

Gateadresse
Lusetjernveien 52

Poststed	Postnr
OSLO	1253

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 38251132

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Info fra forrige eier: Arbeidet ble gjort i 2010. Gammelt bad ble revet. Vegger ble kontrollert for råte og sopp. Det ble lagt ny, godkjent membran, og fliser på gulv og vegger. Opprinnelig rørsystem ble bevart.

Arbeid utført av: VVS og Bad AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Info fra forrige eier: Det ble lagt ny membran. Usikker på hva som ble gjort med sluket.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av plan- og bygningsetaten i 2011

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Info fra forrige eier: I 2009 var det ett tilfelle av tilbakeslag av avløpsvann i sluket. Dette kom av problemer i utenforliggende rør ogble rettet av borettslaget. Ingen tilbakeslag etter dette

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skjevheter i gulvet mot ytterveggen, som også var beskrevet før vi kjøpte boligen. Det var ifølge forrige eier ingen indikasjoner på at skjevhetene har økt siden før 2009. Dette gjelder flere blokker i borettslaget.

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 forekommer maur om våren/sommeren. Maurlokkebokser har hatt god effekt på disse.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Info fra forrige eier: Elektriker var her i mars 2022 og kikket over det elektriske. Eneste kommentar var en avklippet kontakt på terrassen, men dette er mer et kosmetisk spørsmål, enn elektrisk.

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

Document reference: 38251132

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har utvidet terrassen noe i 2024, beiset og malt gulvet i 2025. Det er også støpt et inngangsparti for tørrskodd adkomst gjennom hageporten. I tillegg info fra forrige eier: I ca 2012/13 ble det lagt terrassegulv over den opprinnelige, støpte terrassen. Dette er festet, men ikke støpt fast, slik at den enkelt kan fjernes

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I fremtiden skal fasadene utbedres, i tillegg til at det skal opp til vurdering om man skal fortsette med fjernvarme eller gå over til elektrisk oppvarming.

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: 38251132

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: 38251132

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maien Munthe Kaas	4bce7dff5792b226fef97a a825c4227a716f9c3e	04.07.2025 13:30:36 UTC	Signer authenticated by One time code

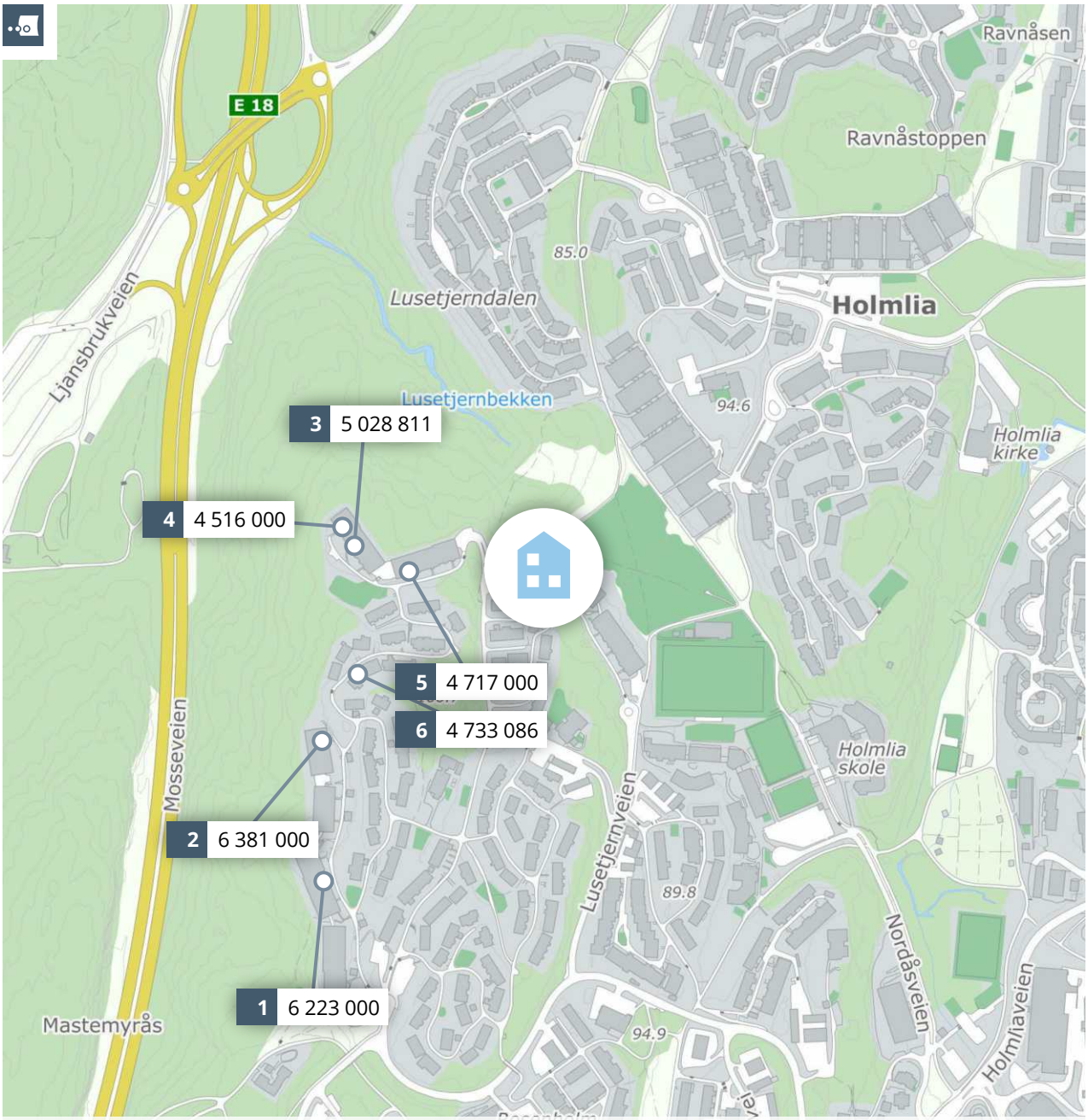
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
domenico nocerino	bbc65a28d13faa8616e29 0ce5301c2253f6e8246	06.07.2025 16:38:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251132

→ 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



Meglers verdivurdering

LUSETJERNVEIEN 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 06.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lusetjernveien 52, 1253 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

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

Verdivurdert til

4 900 000

14 567	4 914 567	45 088
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	4 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	5 858
Formue	8 888
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordåssløyfa 10 102 m² 1983 3. etg 3 sov	28.04.2025	5 300 000	**6 050 000**	173 000	6 223 000	**61 010**
2 Nordåssløyfa 20 118 m² 1983 1. etg 4 sov	29.07.2025	5 050 000	**6 200 000**	181 000	6 381 000	**54 076**
3 Lusetjernveien 88 110 m² 1981 1. etg 2 sov	04.06.2024	4 450 000	**5 000 000**	28 811	5 028 811	**45 716**
4 Lusetjernveien 90 97 m² 1982 4. etg 2 sov	06.06.2025	4 500 000	**4 500 000**	16 000	4 516 000	**46 557**
5 Lusetjernveien 84 102 m² 1981 3. etg 3 sov	05.03.2025	4 590 000	**4 700 000**	17 000	4 717 000	**46 245**
6 Lusetjernveien 108 A 112 m² 1982 - m² 4 sov	20.06.2024	4 900 000	**4 700 000**	33 086	4 733 086	**42 260**

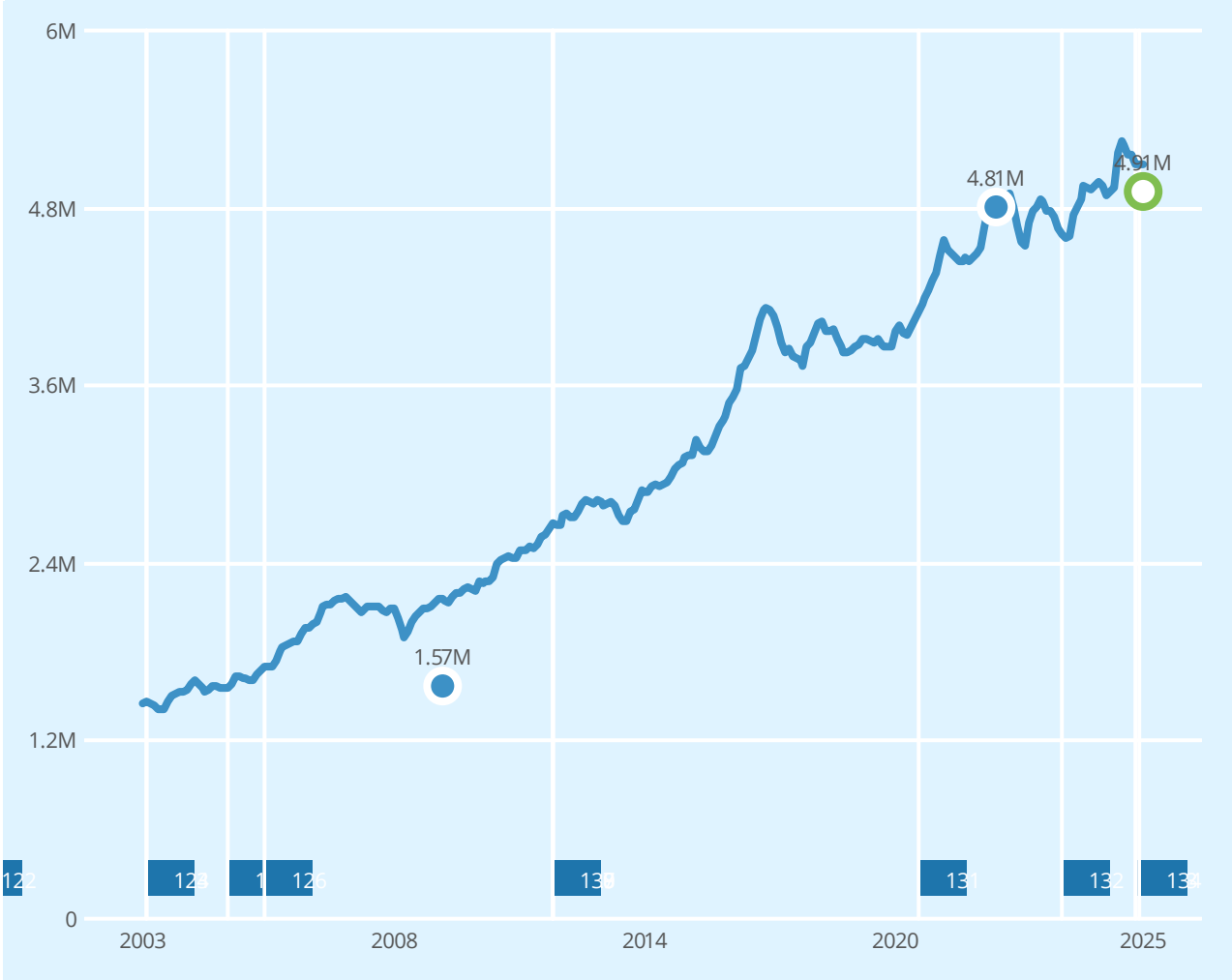
Lusetjern/Holmlia: Tiltalende 4-roms. 109 m² BRA-i. Gjennomgående endeleilighet. Trappefri adkomst. 2 WC. Solrik terrasse, og hage. Balkong. Garasjeplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



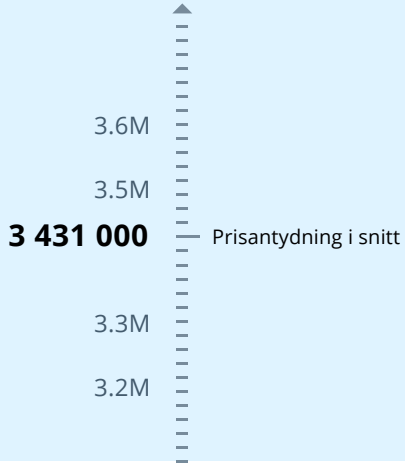
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+127 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.03.2022	05.04.2022	21.06.2022	3 900 000	4 750 000	55 000	4 805 000
22.09.2009	06.10.2009	02.12.2009	1 430 000	1 450 000	120 994	1 570 994

Leiligheter til salgs i NORDRE ÅS grunnkrets nå

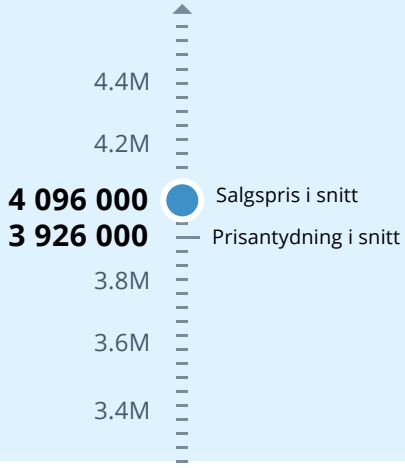
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Leiligheter solgt i NORDRE ÅS grunnkrets siste 6 mnd

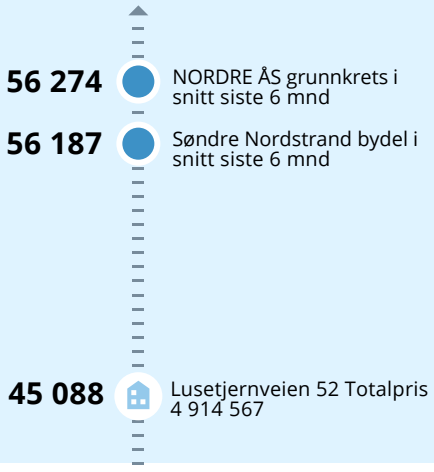
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

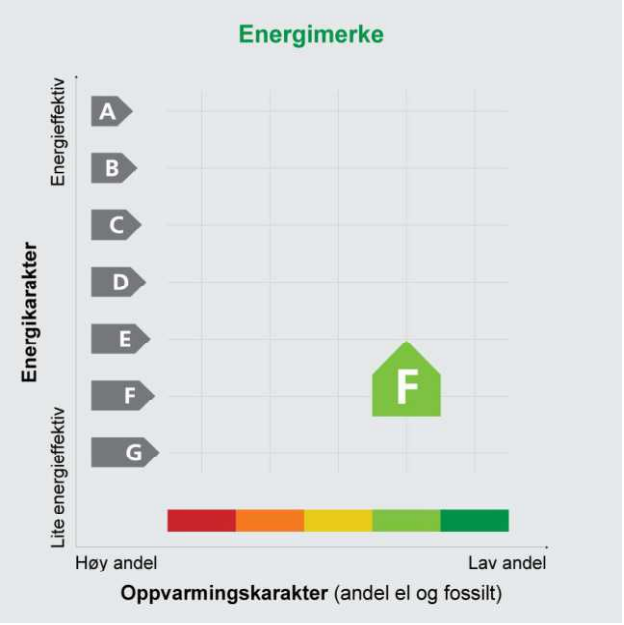
for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Lusetjernveien 52
Postnr	1253
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	1052
Gnr.	191
Bnr.	102
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1371181
Dato	17.03.2022



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	1982
BRA:	110,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Ikke angitt
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.020

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lusetjernveien 52
Postnr/Sted: 1253 Oslo
Leilighetsnummer: 1052
Bolignr:
Dato: 17.03.2022 10:17:02
Energimerkenummer: A2022-1371181
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 191
Bnr: 102
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982
Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	110 m²
Totalt BRA	110 m²
Oppvarmet luftvolum	264 m³
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	186,1 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	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,7 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
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)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
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	0,00
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	0,00
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	0,90
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

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 biobrenselbasert 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	14.7.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,020
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23781 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	216,0 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19464 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	216,2 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23781 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	4317 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	19464 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	23781 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30 %

Deres ref.: 8638591 Vår ref.: 0500-1-1052 Dato: 16.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordskrenten Borettslag
Organisasjonsnr:	948224186
Andelseier:	Munthe-Kaas, Maien
Medeier:	Nocerino, Domenico
Leilighetsnummer:	1052
Adresse:	Lusetjernveien 52, 1253 OSLO
Andelsnummer:	51
Gnr.	191
Bnr.	102

Borettsinnskudd: Kr. 217 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 83034655.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207856061
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo	3 223 746,00
Innfrielsesdato:	29.09.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 858,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	850,00	
Trappevask	133,00	
Bredbånd	525,00	
Felleskostnader	4 350,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	832,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 736,-
Annen formue:	8 888,-
Gjeld:	19 754,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207856061
Restsaldo:	14 566,96
Kapitalkostnader:	610,28

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 14 566,96,- pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio-, TV- og satellittantenner, markiser mv. –, bygningens bærende konstruksjoner eller radiatorene samt tilhørende rørledninger eller bygningens våtrom, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

9-9 Valg

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

for Nordskrenten Borettslag org nr 948884186

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

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

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

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

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

(2) Utgangsdørene i terrassehusene skal alltid holdes låst.

(3) Dør til fellesrom skal alltid holdes låst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Fellesrom

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

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

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

8. Søppel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Bommene skal holdes lukket.

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

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

(7) Unødvendig opphold i garasjeanlegget er ikke tillatt.

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

12. Garasjeporter

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

REGLER FOR DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

(7) Dyr skal holdes vekk fra sandkasser.

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

REGLER FOR PARABOLANTENNER

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

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

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

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

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

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

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

Valgordning

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

1. Formål

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

2. Gjennomføring av valg

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

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

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

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

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

(6) Ved stemmelikhet avgjøres valg gjennom loddtrekning.

3. Valg av styreleder

(1) Styreleder velges gjennom særskilt valg.

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

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

4. Valg av styrets øvrige medlemmer

(1) Hvert styremedlem velges gjennom eget valg.

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

5. Valg av styrets varamedlemmer

(1) Alle varamedlemmer velges gjennom et samlet valg.

(2) Varamedlemmene velges gjennom håndsopprekning hvis

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

c. ingen stemmeberettiget ønsker skriftlig valg.

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

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

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

6. Valgkomité

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

(2) Valgkomitéen utarbeider et valgforslag for generalforsamlingen.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 500

NORDSKRENTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDSKRENTEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Nordstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Endre husordensregel punkt 6.4 Høyde på beplantning i blomstertrau for blokkene
9. Endring husordensregel punkt 3.8. Forbud mot bruk av kullgriller i borettslaget
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDSKRENTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Gjennomgang av årsrapport og godkjenning årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-500 StyretsArbeid_2024.pdf
2. 0500 Nordskrenten Borettslag.pdf
3. 0500 Årsregnskap 2024 NORDSKRENTEN BORETTSLAG.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for andre honorarer foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 10 000.

Sak 8

Endre husordensregel punkt 6.4 Høyde på beplantning i blomstertrau for blokkene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

-

Brannsikkerhet: Kullgriller utgjør en betydelig brannrisiko, spesielt på balkonger og i nærheten av bygninger. Glør og gnister fra kullgriller kan lett spres med vinden og forårsake brann. Det er økt fare for feil bruk av tennvæske.

- **Helse og miljø:**Kullgriller produserer røyk og partikler som er skadelige for helsen, spesielt for personer med luftveisproblemer, astma, kols osv. Røyken fra kullgriller er hver vår, sommer og høst til stor sjenanse for naboer, spesielt i de som har leiligheter over eller ved siden av de som bruker kullgrill. Kullgrill bidrar til lokal forurensing og det er ikke bra.
- **Ulempe for naboer:**Røyken og lukten fra kullgriller er svært sjenerende for naboer, spesielt om våren, sommeren og høsten når vinduer og dører er åpne. Det kan også være vanskelig å kontrollere røyken, som sprer seg til andre leiligheter og naborekkehus.

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

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

Styrets innstilling

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

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre dette punkt.

Forslag til vedtak

(Pkt 3.8) Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Ali Hamid
  Valgkomiteens innstilling.
- Mette Elin Løseth
  Valgkomiteens innstilling.

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

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

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

- Mette Elin Løseth
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Stein Brian Morisse
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Beate Tygsett
  Valgkomiteens innstilling.
- Ida Krag-Rønne Mannsåker
  Valgkomiteens innstilling.
- Kristina Dahle
  Valgkomiteens innstilling.
- Nina Malme Guldbrandsen
  Valgkomiteens innstilling.

Valg av 8 velferdskomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- Hilde Torbjørnsen
  Valgkomiteens innstilling.
- Ingvild Skrudal
  Valgkomiteens innstilling.
- Kristina Dahle
  Valgkomiteens innstilling.
- Malene Schølberg
  Valgkomiteens innstilling.

- Maria Paula Tavasei

  Valgkomiteens innstilling.
- Mehron Kahn

  Valgkomiteens innstilling.
- Tove Elisabeth Sander

  Valgkomiteens innstilling.
- Trond Jahren

  Valgkomiteens innstilling.

Vedlegg

1. S-500 Innstilling til styret 2025 Nordskrenten borettslag S-500.pdf

STYRETS ARBEID 2024-25

Økonomi
Driftsresultatet for 2024 endte på 3.228.122 kr, ca 234.000 lavere enn budsjettert-.

Vi hadde et positivt avvik med ca 170.000 kr. i inntekter og et negativt avvik med ca 404.000 i høyere kostnader.

Avviket på kostnader skyldes i hovedsak konsulenthonorar til Multiconsult på ca kr 370.000. Dette konsulentarbeide ble initiert på kort varsel i juni 2024, og arbeidet dekker kartlegging av energibehovet vårt, dette med tanke på «hvor skal vi starte» når det gjelder rehabilitering av bygningsmassen. Utlegg til kartleggingen dekkes av ENOVA og Oslo Kommune i etterkant, og blir refundert i 2025.

Kostnadene for installasjon av elbilladere blir dekket ved fakturering til eier av plassen, her har styret praktisert oppdeling av totalbeløpet over 3-6 måneder. Borettslaget må imidlertid forskuttere kostnadene fra installatør, slik at det i enkelte tilfeller vil være noe etterslep på innbetaling.

Som i de siste årene, er styret av den oppfatning at kostnadene for kollektivt bredbånd dekkes av hver boenhet og ikke etter en fordelingsnøkkel som hensyntar ulikheter mellom boenheter. Felleskostnadene («husleien») ble økt med 5% fra 1.februar 2024, for å imøtekomme prisøkningen på denne posten.

Selv om OBOS Regnskap bekrefter at det er god økonomistyring i borettslaget, mente styret i Nordskrenten borettslag at likviditeten var svært presset, særlig på vårparten i fjor. En av de største likviditetsutfordringene var knyttet til at borettslaget, også dette året, måtte forskuttere for høye energikostnader i vinterhalvåret. Styret fattet derfor igjen et vedtak om å gå i dialog med OBOS-banken for å be om en avdragsfri periode. Dette ble innvilget for første kvartal i 2024.

I 2025 er det ikke behov for et slikt tiltak, da vi etter februar 2025 har nedbetalt det ene lånet vårt. (pr februar 2025)

Informasjon og kommunikasjon styret/beboere

Informasjonskanaler
Styret har de siste årene økt bruken av beboerportalen Vibbo.
I tillegg bruker vi Facebook for fortløpende informasjon og enkelte ganger også belyse noen temaer.

Styret har registrert en betydelig økning i bruk av Vibbo hos beboere, særlig etter at medbeboere også kunne få tilgang til Vibbo. Sammen med Styrerommet (styrets arbeidsportal) bidrar Vibbo til redusert arbeidsbelastning og bedre fordeling av ansvarsområde i styret, samt gode kommunikasjons og informasjonsarkiveringsfunksjoner.

OBOS har informert om de fortløpende vil komme med flere funksjoner i Vibbo og i Styrerommet i fremtiden. Styret jobber med å ta i bruk verktøyene enda mer effektiv enn i dag.

Kommunikasjonskanaler
Styret mottar en rekke henvendelser via Facebook, Messenger, Vibbo, SMS/MMS, e-post og per telefon. Som årene før var det også i 2024 ca. 7500 henvendelser som styret/styreleder besvarte.
Innkomne meldinger via Vibbo vil kunne leses og besvares av alle i styret, og bidrar til å minimere flaskehalser. Meldinger sendt i Vibbo blir automatisk koblet til beboeres profil i Styrerommet og gjør arkivering av informasjon lettere tilgjengelig for sittende styret og fremtidige styremedlemmer. Styret foretrekker derfor å motta flest mulig henvendelser via Vibbo.

Innkomne eposter blir i hovedsak håndtert av styreleder, etter avtale med resten av styret. E-poster som er ment for samtlige medlemmer videresendes til resten av styret. Dette betyr at saker der det finnes presedens, kan besvares av styreleder direkte. Øvrige saker blir videresendt styret som informasjon eller registrert som sak til påfølgende styremøte.
For å kunne være effektive med avklaringer internt i styret, er det opprettet en egen chattegruppe på Messenger, hvor styremedlemmer kan informere hverandre og rådføre seg i plenum om forskjellige problemstillinger. Saker som krever vedtak blir da registrert i styreportalen og det fattes vedtak på påfølgende styremøte.

Alle styre- og varamedlemmer har samme rett og plikt til å registrere saker som behandles.

Styret har i 2024 bestått av 7 personer; styreleder + 4 styremedlemmer + 2 varamedlemmer.
Et av varamedlemmene ble, på et tidlig tidspunkt i sin periode, nødt til å melde forfall pga sykdom.
Alle i styret har en stemme hver, og alle tilstedeværende på styremøtet har stemmerett, også vara.
Eventuell dissens med vedtak blir registrert. Det er ikke registrert dissens i 2024.

Generalforsamling
Generalforsamlingen i 2020 og 2021 ble avholdt digitalt. I 2022-24 hadde vi hybrid løsning for årsmøte med både digitalt og fysisk oppmøte i Nordstua. Beboere ble informert om gjennomføring og tilhørende frister på Facebook, Vibbo, på SMS og med et skriv i postkasser.
Generalforsamlingen ble gjennomført 29.april, hvor med kun skriftlig/fysisk stemmegivning.

Garasje, vei og parkering

Utbedring av garasjeporter
Vi har hatt noen mindre skader på garasjeportene, disse ble utbedret fortløpende. Ved skader som skyldtes påkjørsel så ble det gjort tiltak for å kunne kreve inn erstatning for reparasjon.

Hærverk og innbrudd i garasjene
I 2024 hadde ikke Nordskrenten hærverk eller innbrudd i garasjer. Dette kan forklares med et godt system med kameraer i garasjene, vektertjeneste og tett oppfølging av mistenkelige hendelser.

Gjesteparkering – P-service
Borettslaget innførte i 2020 et elektronisk registreringssystem for parkering, levert av Pservice. Styret har hatt arbeid med oppfølging av dette systemet og har vært involvert i klagesaksbehandling mellom sjåfør og P-service, og bidratt til et nyansert syn på saken.

Ofte har disse sakene ført i sjåførens favør. Styret har også sørget for fritak fra parkeringsreglene i høytider og tilrettelagt for alternativ parkering ved behov. Nye skilter kom på plass med QR-koder for raskere tilgang til webside for informasjon og registrering av parkering.

Trafikksikkerhet
Det registreres ofte biler på gangveiene som holder altfor høy hastighet. Dette er både egne beboere, gjester, taxi og leverandører, bl.a. ODA. Her har styret gjort flere tiltak for å informere om problemstillingen, via Facebook og Vibbo. Det er blitt satt opp nye skilter med fartsbegrensning, uten merkbar forbedring. Av den grunn er det blitt fattet vedtak om å sette opp midlertidige fartshumper av gummi, på 8-10 utvalgte steder.
Disse må dessverre fjernes for vintersesongen pga brøyting. Det er registrert kun en skriftlig klage på fartshumpenes høyde, samt en klage på plassering. Dette har styret håndtert, noen tiltak er gjort allerede**.**

Ladeplasser for elbil/betalingsløsning
I 2021 investerte Borettslaget ca 1,5 millioner kroner i et stamnett og styringssystem for ladestasjoner med betalingsløsninger. Styret har hatt individuell oppfølging av alle eiere av elbilladere samt forenklet fakturering, slik at beboere slipper månedsavgift eller fakturagebyr.

Det ble i2024 installert og klargjort for elbil-lading i ytterligere 10 garasjer som finansieres direkte av garasjeplassbrukeren med kr 30.000 pr plass. Som følge av varierende strømpriser, har også prisene for lading variert.

Styret har tidligere praktisert halvårlig avregning. På grunn av de varierende strømprisene og trangere økonomi, og for å gjøre betalingen lettere for beboere ved å betale hyppigere og mindre beløp, har styret endret praksis til kvartalsvis avregning.

«Faktura» for kvartal en og to ble sendt ut som SMS-melding fra styreleder, med en innbetalingslenke til borettslagets konto. Dette ble imidlertid uforholdsmessig belastning når enkelte innbetalinger uteble og man måtte «purre opp» innbetalinger. Av den grunn er fakturering overlatt til OBOS. Kostnaden for dette er bakt inn i prisen som elbileierne betaler.

Fra 1.januar 2024 har prisen på en ladestasjon ferdig montert økt til kr 30.000 inkl mva. Prisøkning skyldes høyere anskaffelseskostnad på selve laderen, og økte kostnader for installatørfirmaet med personell, materiell og bilkostnader.

Utbedring av boligmasse/bruksområder

Nordstua
Nordstua ble ferdig oppgradert i 2021, det gjøres fortløpende vedlikehold og har siden vært flittig brukt av våre beboer. Styret har også måttet avvise eksterne ønsker om å leie Nordstua. Styret er av den oppfatning av at den relativt lave leieprisen for Nordstua skal være en gode for våre egne beboere og håper den blir brukt like mye og mer i 2025.

Generelt om rehabilitering
Styret har hatt en OPAK rapport siden 2015 som beskriver borettslagets vedlikeholdsbehov for de neste 30-40 år. Styret var av den oppfatning at omfanget ikke var godt nok dokumentert. Av den grunn ble OBOS Prosjekt engasjert i 2020 for å utarbeide «Vedlikeholdsnøkkelen». Denne rapporten ble mottatt i januar 2021.

Styret presenterte deler av rapporten for beboerne på et senere tidspunkt i et eget digitalt møte den 7.april 2022, på generalforsamling 3.mai 2022, på beboermøte i Nordstua 17.april og igjen på generalforsamlingen 4.mai 2023. Dette punkt ble også belyst på generalforsamlingen 2024.

Stipulert finansieringsbehov er ca 140 millioner kroner.
Styret er av den oppfatning av at enkelte deler av OPAK/OBOS Prosjekt - planene er basert på generell informasjon om våre Selvaag bygninger. Styret har imidlertid fått informasjon fra de som var med på å prosjektere/utvikle Holmlia på 80-tallet, om at enkelte antagelser i rapporten er feil, og som vil kunne spare oss for store beløp.

Styret har engasjert seg sterkt i å innhente relevant informasjon til rehabiliteringsplanen fra leverandører, konsulenter, medlemslag i SNE, OBOS forvaltning, naboborettslag samt produsenter. Styret har også forsøkt etter beste evne å sette seg inn i avtaleverket med Hafslund Celsio, ta til seg faglig informasjon om bl.a. tilstand på rør og alternativ oppvarming, og dermed også alternative føringsveier for nye fjernvarmerør.

Styret har sammen med flere andre styrerepresentanter vært på befaring hos borettslag som allerede har startet opp med sine vedlikeholdsprosjekter. Befaringen innebar også besøk hos beboere, som delte sin oppfatning av utbedringsprosessen og resultatet.

Viktigste årsak til at styret ikke hadde startet opp noe synlig aktivitet med rehabiliteringsplanene i 2023-24 var en avklaring man trengte om føringsveiene for rør, dersom man skal fortsette med fjernvarme.

Multiconsult hadde i juli 2024 fått i oppdrag å avklare vårt energibehov for de neste årene. Dette arbeidet ble også utført i Vestskrenten borettslag, hvor rapporten ble ferdigstilt i desember 2024. Nordskrenten forventer å få sin rapport i første kvartal 2025. Dette vil ha stor betydning for «hvor skal vi starte» og hva man skal vektlegge når man skal lage anbudsdokumentasjon.

I tillegg må en ta stilling til:

- Nødvendig avklaring av alternativer for kledning og isolasjon
- Avklaring av alternativer for oppvarming, herunder avtalen med Hafslund Celsio
- Kartlegging av mulighet for å kunne levere mer strøm til Nordskrenten
- Støtteordninger for våre tiltak
- Nye EU krav for isolasjon av bygninger
- Brannteknisk gjennomgang av våre bygninger, behov for avklaringer
- Valg av materiale til dører / vinduer, treverk eller aluminium
- Valg av materiale for kledning – vedlikeholdsfri treverk eller for eksempel kompositt
- Prioritering av rekkefølgen av tiltak

Alle disse punktene er viktige å vurdere nøye.
Samtidig så er det et faktum at lånerentene har vært lite forutsigbar, i tillegg er vi blitt varslet om at de kommunale avgiftene vil doble seg innen 3 år.

Styret har vært betenkt med å starte opp et stort og omfattende prosjekt, når vi har stor usikkerhet rundt økonomien. Styret ønsker ikke at fellesutgiftene (husleien) øker til et nivå som kan tvinge beboere til å flytte til et rimeligere sted.

Siden styret har valgt å holde igjen med oppstart av rehabiliteringen, er det naturlig at det i økende grad meldes inn behov for utskiftninger av dører og vinduer, reparasjon av hull på vegg, lekkasje fra tak og defekte rør. Styret har stor forståelse for disse meldingene og behovene som blir meldt inn, og har utarbeidet rutiner for håndtering av disse.

Meldinger om defekter meldes inn til styret, hvor det gjøres en vurdering om det er behov for å tilkalle en vaktmester som tar en befaring, eller om klagen gjelder kosmetiske avvik. Ved sistnevnte avvik blir saken saksbehandlet og ev. fulgt opp i sammenheng med andre lignende saker. Om defekten er enkel å utbedre, blir dette ordnet på stedet av vaktmester, ev. med oppfølgende besøk.

Saker vedrørende defekte vinduer, dører og bærende konstruksjoner som vaktmester ikke kan avklare på egenhånd, engasjeres en erfaren takstmann eller tømrer.

I 2024 ble det skiftet vinduer og dører i 4-5 leiligheter, disse var svært påkrevet.

Utbedringer i bad
Bakgrunn: Av våre 231 leiligheter med totalt ca 450 bad/dusj så er det ca 80 som har fått oppgradert badet sitt i egen regi og for private midler. Om styret hadde valgt en kollektiv rehabilitering, så ville det ha ført til at disse 80 bad måtte ha bli revet og oppgradert på ny til borettslagets standard. Å pusse opp et bad koster som oftest kr.250-500.000, og det ville vært totalt urimelig å kreve at de som hadde fått pusset opp badet sitt i henhold til regler og forskrifter de siste 10 årene, skulle bli tvunget til å gjøre det på ny. Borettslaget måtte selvfølgelig ha tatt opp et lån til dette, og betjent lånet fra felleskassen – dvs «husleieinntektene».

Et lån til kollektiv oppussing av bad hadde utgjort ca kr 135 millioner.

Dette betyr da at de som allerede hadde pusset opp badet sitt for egne midler, måtte ha blitt med på å nedbetale et lån over de neste 25 år som hadde vært totalt unødvendig for de ca 80 leilighetene.

Våren 2024 initierte styret en spørreundersøkelse blant beboerne om hvem som var interessert i å få rehabilitert/oppgradert badet sitt. Av våre 231 leiligheter var det ca 90 som hadde meldt inn at de ønsket å være med på en tilbudsrunde med tre større aktører hvor man kunne få individuelle tilbud på rehabilitering av bad.

Pr mars 2025 så har vi begynt å ha dialog med aktører i markedet og begynt å få inn den informasjon vi trenger for å kunne gå videre med prosjektet.

Dette er et tungt prosjekt og om dette skal gjennomføres parallelt med den store bygningsrehabiliteringen så krever dette ressurser fra styret eller innleid personell.

Det er for år 2025 satt av noe midler for honorar for koordinator / prosjektleder.

Utbedringer i blokkene
Det har vært utfordringer med ventilasjon i blokkene, som på grunn av slitasje gjennom 40 år er blitt et gjentakende problem. Styret har jevnlige tilsyn/utbedringer og gjort bestilling av bl.a. nye vifter. Det ble byttet 3 takvifter til ca kr 35.000 pr stk.

Noen av de nylig skiftede takviftene må dessverre byttes på ny, dette på grunn av at det er kommet slipestøv i motorene og som gjør at disse skjærer seg og stopper opp. Slipestøv oppstår som følge av oppussing i leiligheter hvor man ikke har dekket til utluftingsventilen på toalett/bad.

Det ble gjort kostbar utbedring av nedløpsrørene i blokk 1 i 2023-24, dette var påkrevet pga gjentatte lekkasjer i toppleilighetene. Dette problemet har vi også sett i blokk 3 og 5, og det er bare tidsspørsmål før man må gjøre noen store investeringer her også. Estimert investeringsbehov er 1,3 millioner pr blokk.

Utbedringer/vedlikehold i rekkehusene
I påvente av rehabiliteringsprosjektet vårt, har vi holdt igjen på utbedring så mye som mulig. Det har dermed ikke vært utbedring av vegger og tak, kun sterkt nødvendige utskiftninger av dører av vinduer, etter innmeldt behov og nøye vurdering.

Vann og varme
Borettslaget har fjernvarme og vann fra Hafslund Celsio, benytter leverandøren ISTA for avlesning av energiforbruk og er i ukentlige dialoger med CFE/VVS/Hafslund.
Styret behandler og videreformidler en rekke henvendelser om regulering av varmtvann, mangel på varme og skader på vannrør, samt utfordringer som dårlig trykk, brunt vann osv. Styret drøfter en langsiktig plan for varmesystemer Nordskrenten skal benytte i framtiden. Styret har sammen med 12 andre borettslag på Holmlia sett på mulighetene for å bytte ut fjernvarmesystemet til strømbasert oppvarming.

I 2021 ble Nordskrenten innmeldt i SNE (Søndre Nordstrand Enøk) for samarbeid om ytterligere muligheter for forbedringer og innsparinger på vedlikehold. Nordskrenten er også representert i styret til SNE, og har dermed lettere tilgang til relevant informasjon om Hafslund Celsio sine fremtidsplaner.

Styret benytter ISTA i måling av varmtvann/fjernvarme. Styret får en årsavregning ved utgangen av hvert år, og administrerer inn- og utbetaling i juni/juli. Styret har tett dialog med ISTA og OBOS, og forsøker å få avregningene på et tidlig tidspunkt. Styret har også tett dialog med beboere som tar kontakt om høye regninger, og foretar analyser av vann- og varmeforbruk. I 2022-24 ble energikostnadene stabilisert, og det ble gjort flere individuelle justeringer av a konto beløp for at innbetalt a konto beløp skulle komme så nær som mulig til de faktiske kostnader.

Beboere som har søkt styret om å rehabilitere bad/våtrom i privat regi, har etter vurdering av omfanget blitt tilbudt at borettslaget dekker kostnadene med å bytte sluk. Ingen bad er blitt rehabilitert for borettslagets regning utover de som forsikringsselskapet dekket som følge av skader.

Det er registrert et mindre antall bad som er rehabilitert i privat regi, og ved bruk av ikke-fagfolk. Dette har dessverre resultert i at enkelte av disse bad måtte stenges av i påvente av utbedring.

Vaktmestertjenester
I 2005 inngikk Nordskrenten en avtale med Christiania Drift&Vedlikehold (CDV), nå, Christiania Forvaltning & Eiendom (CFE). Avtalen innebærer blant annet ukentlige vaktmestertimer for å følge opp blant annet renovasjonsetaten, sjekke låser, dører, lys, rydding og foreta hjembesøk hos beboere som har ulike problemstillinger. På sommeren inneholder avtalen også gressklipping og feiing, og på vinteren brøyting og strøing.

Siden vi har en månedlig fastpris, uansett værforhold, så medfører det ingen ekstra kostnader for borettslaget for verken håndmåking, maskinell brøyting og heller ingen tillegg om dette arbeidet utføres på natten eller i helgene.

Siden det som styret oppfattet som «ekstremvær» med svært mange nedbørsdager sesongen 2023-24, har det vært mange diskusjoner mellom styret og andre borettslag på Holmlia om kvaliteten på vinterdriften.

Når vi ser tiltak som enkelte andre borettslag har gjort med å gå ut på markedet og be om nye tilbud fra tjenesteleverandører, så ser vi at det var en svært klok beslutning av Nordskrentens styre å sitte på gjerdet og avvente.

De nye markedsprisene tilsier at den faste avtalen om vaktmestertjenesten i Nordskrenten er svært lavt priset, og vi bør beholde avtalen så lenge vi er fornøyd med kvaliteten og omfanget.

Vi har imidlertid registrert at enkelte type oppdrag har en relativt høy oppstartskostnad, av den grunn har styret valgt å inngå samarbeide med VVS-gruppens håndverkeravdeling. Her har vi oppnådd bedre smidighet, bedre priser og kortere responstid.

TV og Internett
Den nye avtalen med Multinett/Telia fra januar 2022 innebærer samme antall Tv-kanaler (ca 35), men at hastigheten økte fra 25 MB til 100 MB. Beboere kan også benytte seg av opp til 50 poeng for å bytte inn og ut kanaler og strømmetjenester. Avtalen innebærer også at beboere kan få 750MB internett uten TV-avtale, altså noen individuelle valg for beboere.
Styret har avholdt møte med Multinett, de kan bekrefte at vi har et svært stabilt nett, hvor majoriteten av beboerne har fortsatt den hybride løsningen med lineær-TV+internet.
Ca 40 leiligheter har imidlertid kuttet lineær-TV og fått høyere internethastighet.
Høsten 2024 fikk alle beboere melding fra Telia/Multinett om at man kunne bytte inn modem og dekodere av eldre årgang, dette pga at support på disse skulle avsluttes i mars 2025.
Nordstua ble stilt til disposisjon, hvor de aller fleste beboerne med gammelt utstyr benyttet anledningen til å bytte til seg nytt.

HMS
I 2021 ble det anskaffet brannstiger til de 27 rekkehus som ikke hadde egnet rømningsvei.
Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater kom på plass i februar 2024.
Det var satt av ca kr 800.000 for dette i budsjettet. Etter noen forhandlingsrunder og behovsprøving ble totalkostnaden nesten halvert..

Radon
Vi har registrert 3 leiligheter hvor det er behov for oppfølging av tidligere tiltak med bl,a,. radonvifter, mens ytterligere 10 leiligheter må følges opp. Det er utført nye kontrollmålinger på disse leilighetene fra oktober 23 - mars 24. Resultatet er mottatt og de berørte leiligheter er fulgt opp. Noen av leilighetene som er utsatt for radon har fått installert bl.a. radonvifte, disse vil bli fulgt opp med tanke på service/ettersyn i løpet av våren 2025. Problemstillingen er rekkehusrelatert**.**

Renovasjon
Styret tar kontakt med renovasjonsetaten dersom de ikke følger oppsatt plan. Dette opplever vi ofte rundt høytider. Det ble fattet styrevedtak om å avvikle komprimatorordningen hvor beboerne i tidligere år kunne kaste skrot og avfall etter oppussing. Styret sørget for spyling av søppelbodene, dette i samarbeide med CFE.

Utbedring av fellesarealer

Oppgradering av utearealer
Styret har satt av midler til trepleie, trefelling samt generell vedlikehold av utearealet. Dette vil være gjenstand for en årlig gjennomgang, hvor styret vil tenke helhet.

Blomsterbed
Nordskrenten har tidligere hatt svært viktige bidrag fra beboer Eivind Steen, som jobbet frivillig med blomster og bed i borettslaget. Pga at Eivind ønsket å trappe ned, ble det lagt ut informasjon på Vibbo/Facebook hvor man søkte etter interesserte som kunne overta arbeidet.

I 2024 ble det fra en beboers side også tatt initiativ til prosjekt «La humla suse». Dette er et prosjekt hvor man anlegger blomster og planter som bidrar til økt aktivitet (pollinering) fra humler. Styret har stilt seg positiv til prosjektet og har lagt til rette for at dette blir en realitet.

Skøyteis
Selv om vi har vår egen grusbane for å lage skøytebane, var ikke været på vår side lenge nok for å kunne legge is denne vinteren.

Oppfølging av søknader om utbygging og vedlikehold i boligene
Styret behandler jevnlig saker om utbedringer av boenheter, og påser at reglement følges og at godkjente fagfolk brukes. Dette reglementet er svært viktig, da feil ved bruk av f.eks. ikke faglærte kan medføre store kostnader for beboer og borettslag. Styret har kontakt med håndverkere og evt. forsikringsselskap ved større skader. Dette er en betydelig utgift for borettslaget, og det medgår svært mye av styrets tid å behandle og ordne opp i skader som er et resultat av dårlig håndverk. Styret drøfter behov for å gjennomgå økonomiske ansvarsforhold når det kommer til utbedringer som beboere setter i gang, og drøfter behovet for økt dokumentasjon (eks. bruk av uavhengig takstmann og dokumentasjon underveis) når beboere utbedrer boliger. Styret er blitt involvert i flere saker hvor ny eier har påpekt vesentlige mangler i leiligheten, herunder også ulovlige endringer av vannrør, varmekilde, ventilasjon, elektrisk opplegg og øvrige endringer.

Styret følger også opp vedlikehold av hekker og gjerder. Disse er i stor grad satt opp som skille mellom fellesområde og hage som disponeres av den enkelte andelseier. Styret oppfordrer beboere til å vedlikeholde dette, og til å holde det forsvarlig lavt nede/og vedlikeholdt av

hensyn til andre beboere. I løpet av siste styreperiode har man behandlet flere saker som omhandler tiltak i private hager, herunder ble også disposisjonsretten til hagene diskutert.

Noen beboere hadde i mai 2024 fått en «mangellapp» med oppfordring om å utbedre innen en gitt frist. Styret foretok en ny befaring i juli og fulgte opp beboere med hager/gjerder som ikke hadde dette i henhold til våre husordensregler. Det ble fattet vedtak om endring av husordensreglene, herunder maksimumhøyde på hekker og trær.

Sommerjobb for ungdommer
Nordskrenten har i flere år gitt tilbud til lokale ungdommer om sommerjobb, fra noen dagers arbeide og opp til 4-5 uker. Søkerne varierte fra 14-18 år. Alder og erfaring resulterer imidlertid i at ungdommene har forskjellig forutsetning for å kunne jobbe selvstendig og hvor man har varierende kvalitet på utførsel.

I 2025 så vil vi kunne gjenoppta dette tilbudet, dette i samarbeide med flere omkringliggende borettslag og Bydel Søndre Nordstrand. Nå som bydelen må spare på sine kostnader for oppfølging av barn/ungdommer, er det svært gledelig at de har kunnet sette av midler for sommerjobb. Dette gjennom å dele på kostnad og oppfølging med borettslagene.

Dyrehold
I løpet av 2024 har det vært noen hendelser med dyr/hunder, katter som savnes og finnes, villdyr på besøk. Styret har kontakt med andre borettslag/Søndre Ås gård osv om dette. Noen katter gjør fra seg i sandkasser. I de fleste tilfellene har beboere ordnet fint opp seg imellom, men i noen tilfelle er også styret involvert i dette. Vi oppfordrer beboerne til å følge husordensreglene og vedtektene våre ang dyrehold.

Naboklager og tvistesaker
Av tvister hadde styret registrert et mindre antall henvendelser som gjelder naboer.
Dette er blitt håndtert av styret

Velferd og helse

Tiltak for trivsel og velferd.
I påsken var det igjen daglige påskenøtter for voksne og for barn, med utdeling av premier på døra. Vi hadde også aprilsnarr på lur (beklager til de som gikk fem på).

Velferdskomiteen har arrangert filmkveld og også satset stort på tegnekvelder for barn på ukentlig basis. Det siste er svært populært, det kommer nye barn til underveis. Styret ønsker her å gi honnør til Hilde Torbjørnsen for innsatsen.

Velferdskomiteen har bestått av Hilde Torbjørnsen, Tove Sander, Yngvil Skurdal og Mehron Khan.

Korpset hadde 17.mai spilling på ballplassen til glede for mange beboere.
Styret arrangerte julegrantenning 1.søndag i advent med gløgg og pepperkaker. I 2024 så satset vi på hestekjerre fra Søndre Ås gård, dette var stor suksess blant barna.

Til generalforsamlingen i Nordskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordskrenten 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, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NORDSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 224 186, KUNDENR. 500

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**963 645**	**2 360 682**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 027 916	1 760 208
Tilbakeføring av avskrivning	15	72 466	72 466
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 964 270	-3 222 181
Innsk. øremerk. bankkto		-13 463	-7 530
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**122 649**	**-1 397 037**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 086 294**	**963 646**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 751 914	3 147 017
Kortsiktig gjeld	-1 665 620	-2 183 371
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 086 294**	**963 646**

NORDSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 224 186, KUNDENR. 500

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 485 776	12 842 391	13 536 000	13 609 000
Ladeinntekter EL-bil		58 125	0	0	0
Andre inntekter	3	312 584	253 002	150 000	650 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 856 485**	**13 095 393**	**13 686 000**	**14 259 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-76 837	-176 706	-126 000	-126 000
Styrehonorar	5	-400 000	-360 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-72 466	-72 466	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-14 375	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	-15 750	-20 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-249 485	-236 925	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-612 960	-140 108	-243 000	-518 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 000	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-1 760 846	-3 061 800	-1 810 000	-1 829 000
Forsikringer		-1 154 696	-1 031 134	-1 084 000	-1 354 000
Kommunale avgifter	9	-3 093 135	-2 674 057	-3 097 000	-3 498 000
Energi/fyring	10	-404 625	-406 616	-326 000	-326 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 486 780	-1 402 430	-1 462 000	-1 520 000
Andre driftskostnader	11	-1 255 959	-1 403 334	-1 334 500	-1 355 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 628 363**	**-11 041 901**	**-10 223 500**	**-11 271 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 228 122**	**2 053 492**	**3 462 500**	**2 988 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	183 834	162 585	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-384 040	-455 869	-365 000	-236 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-200 206**	**-293 284**	**-265 000**	**-136 000**
ÅRSRESULTAT		**3 027 916**	**1 760 208**	**3 197 500**	**2 852 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 027 916	1 760 208		

NORDSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 224 186, KUNDENR. 500

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	99 551 000	99 551 000
Tomt		2 451 479	2 451 479
Andre varige driftsmidler	15	72 466	144 932
Aksjer og andeler	16	3 600	3 600
Miljøbankkonto, øremerket		418 174	355 486
SUM ANLEGGSMIDLER		**102 496 719**	**102 506 497**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		41 080	3 862
Forskuddsbetalte kostnader		59 387	59 891
Andre kortsiktige fordringer	17	11 243	148 347
Driftskonto OBOS-banken		1 336 960	1 382 322
Sparekonto OBOS-banken		1 303 244	1 552 594
SUM OMLØPSMIDLER		**2 751 914**	**3 147 017**
SUM EIENDELER		**105 248 633**	**105 653 513**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital *		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		49 057 727	46 029 811
SUM EGENKAPITAL		**49 080 827**	**46 052 911**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 372 045	7 336 315
Borettsinnskudd	19	49 734 200	49 734 200
Avsetning bomiljøtiltak	20	395 941	346 716
SUM LANGSIKTIG GJELD		**54 502 186**	**57 417 231**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		814 270	1 012 550
Skyldige offentlige avgifter	21	89	1 519
Påløpte renter		2 096	15 216
Påløpte avdrag		0	159 983
Energiavregning	22	827 035	955 832
Garasjeregnskap	23	21 500	21 500
Annen kortsiktig gjeld	24	630	16 771
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 665 620**	**2 183 371**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 248 633**	**105 653 513**

Pantstillelse	25	68 534 200	68 534 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo

Leif Haga

Mette Elin Løseth

Hilde Torbjørnsen

Christian Samir Bjorstad

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	11 494 291
Bredbånd	1 455 300
Trappevask	260 432
Garasjeport	108 000
Garasje	73 800
Påbygningsavgift	73 405
Balkong	39 600
Eiendomsskatt	3 028
Pipetillegg	1 680
Renovasjonstillegg	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 510 736**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-24 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 485 776**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lading av kjøretøy (Stripe)	39 242
Lading av kjøretøy (innbetalt / fakturert)	168 121
Nettinnbetalinger	49 971
Nøkler	3 550
Utleie	51 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**312 584**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 250
Påløpte feriepenger	-630
Arbeidsgiveravgift	-57 229
Kantinekostnader	-13 728
SUM PERSONALKOSTNADER	**-76 837**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket julepåskjønnelse for kr 7 529, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 835
Multiconsult Norge AS	-583 625
Firma ARRK	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-612 960**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-590 255
Drift/vedlikehold VVS	-236 055
Drift/vedlikehold elektro	-183 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 428
Drift/vedlikehold brannsikring	-365 978
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-131 404
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 570
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 120
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 760 846**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 037
Vann- og avløpsavgift	-2 026 410
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-1 062 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 093 135**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-404 060
Andre fyringskostnader	-565
SUM ENERGI / FYRING	**-404 625**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-38 327
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 180
Verktøy og redskaper	-3 719
Driftsmateriell	-29 952
Vaktmestertjenester	-593 841
Vakthold	-183 246
Renhold ved firmaer	-271 869
Snørydding	-7 772
Andre fremmede tjenester	-14 851
Kontor- og datarekvisita	-5 242
Trykksaker	-3 231
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 529
Andre kontorkostnader	-10 471
Kontingenter	-30 650
Gaver	-4 200
Bank- og kortgebyr	-3 068
Velferdskostnader	-29 813
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 255 959**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 230
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 113
Kundeutbytte fra Gjensidige	111 491
SUM FINANSINNTEKTER	**183 834**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-281 150
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-102 401
Renter på leverandørgjeld	-489
SUM FINANSKOSTNADER	**-384 040**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	99 551 000
SUM BYGNINGER	**99 551 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.191/bnr.102
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2021	362 329	
Avskrevet tidligere	-217 397	
Avskrevet i år	-72 466	
		72 466
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**72 466**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-72 466**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
24	150	3 600
SUM		**3 600**

Aksjene ble oppskrevet :
11.03.93 til kr. 225 pr aksje.
17.03.94 til kr 310 pr aksje.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	11 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 243**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS (over fra OBOS-b 09		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2020	-9 360 845	
Nedbetalt tidligere	4 346 129	
Nedbetalt i år	1 074 582	
		-3 940 134
OBOS Boligkreditt AS (overf 09/09/20)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2020	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	5 178 401	
Nedbetalt i år	1 889 688	
		-431 911
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 372 045**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997	-205 900
Opprinnelig 1984	-49 528 000
Korrigering	-300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-49 734 200**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-395 941
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-395 941**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-89
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-89**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 823 322
SUM INNTEKTER	**-3 823 322**

KOSTNADER

Administrasjon	95 388
Vedlikehold	27 068
Fjernvarme	2 873 831
SUM KOSTNADER	**2 996 287**

SUM ENERGIAVREGNING	**-827 035**

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

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

NOTE: 23
GARASJEREGNSKAP

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

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-630
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-630**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 734 200
	4 372 045
TOTALT	**54 106 245**

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

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

0500 Nordskrenten Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Laszlo Szabo (leder)	Adresse: Lusetjernveien 50
Navn: Christian Samir Bjorstad (nestleder)	Adresse: Lusetjernveien 72 A
Navn: Hilde Torbjørnsen (styremedlem)	Adresse: Lusetjernveien 48

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ali Hamid	Adresse: Lusetjernveien 82 E-postadresse: alihamid6@hotmail.com
Navn: Mette Elin Løseth	Adresse: Lusetjernveien 76 B

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Erland Gulbrandsen	Adresse: Lusetjernveien 102 A E-postadresse: erlandgu@gmail.com
2. Navn: Stein Brian Morisse	Adresse: Lusetjerveien 92 C E-postadresse: stein.morisse@gmail.com

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Mette Elin Løseth	Adresse: Lusetjernveien 76 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stein Brian Morisse	Adresse: Lusetjernveien 92 C

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Nina Malme Gulbrandsen	Adresse: Lusetjernveien 102 A E-postadresse: nina.malme@gmail.com
Navn: Ida Krag-Rønne Mannsåker	Adresse: Lusetjernveien 110 A E-postadresse: imannsaker@gmail.com
Navn: Kristina Dahle	Adresse: Lusetjernveien 80 E-postadresse: ms.dahle@gmail.com
Navn: Beate Tygsett	Adresse: Lusetjernveien 90 E-postadresse: beatetygsett@hotmail.com

E. Andre utvalg - Velferdskomiteen

Navn: Hilde Torbjørnsen	Adresse: Lusetjernveien 48
Navn: Malene Schølberg	Adresse: Lusetjernveien 84
Navn: Ingvild Skrudal	Adresse: Lusetjernveien 84
Navn: Maria Paula Tavasei	Adresse: Lusetjernveien 86

Navn: Trond Jahren	Adresse: Lusetjernveien 100 C
Navn: Kristina Dahle	Adresse: Lusetjernveien 80
Navn: Tove Elisabeth Sander	Adresse: Lusetjernveien 48
Navn: [redacted]	Adresse: [redacted]
Navn: Mehron Khan	Adresse: Lusetjernveien 50

Dato / Sted: 26.02.25 / Holmlia

I valgkomiteen for Nordskrenten Borettslag

Nina Malme Gullvaasen Kari Arnesen

Tove Elisabeth Sander Ida K-R Haugen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 500 **Selskapsnavn:** NORDSKRENTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDSKRENTEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Gjennomgang av årsrapport og godkjenning årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelse for andre honorarer foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

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

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

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

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

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

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

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre dette punkt.

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Ali Hamid
Mette Elin Løseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erland Gulbrandsen
Stein Brian Morisse

Følgende stilte til valg:
Erland Gulbrandsen
Stein Brian Morisse

Delegat til OBOS generalforsamling (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Elin Løseth

Følgende stilte til valg:
Mette Elin Løseth

Varadelegat til OBOS generalforsamling (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Brian Morisse

Følgende stilte til valg:
Stein Brian Morisse

Valgkomite (1 år)

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

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

Velferdskomite (1 år)

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

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

Malene Schølberg
Ingvild Skrudal
Maria Paula Tavasei
Hilde Torbjørnsen

Protokollen er signert av

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KOPI

Oslo, den 6.1.1984

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191,bnr.2 m.fl. bl. 3, Nordre Ås-vest, Holmlia

Journalnr.
80/3976

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5.12.1983

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nettstasjon 524.4955

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordre Ås, v/blokk 3, Holmlia	Gnr.191,bnr.2	81/3808

Byggherre

Oslo Lysverker
Sommerrogaten 1

OSLO 2

OF/GS

Ansvarshavende

D.s.

Dato

25. februar 1983

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Tilsyn med arbeidets utførelse har vært overlatt Oslo Lysverker i henhold til vedtekt til bygningslovens § 97.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg 80/3976

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordre Ås-Vest	Gnr.191,bnr.2 m.fl. bl.3	81/1868

Byggherre

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

OSLO 3

OF/GS

Ansvarshavende byggemelder

Alfsen og Gunderson a/s
Stålverksveien 1

OSLO 6

Dato
18. juli 1983

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 18.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201114530-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUSETJERNVEIEN 52 - 54 - 56	Eiendom:	191/102
Tiltakshaver:	S 500 Nordskrenten borettslag v/ OBOS	Adresse:	p.b. 6666 sT. oLAVS PLASS, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadekledning på gavlvegger

FERDIGATTEST - LUSETJERNVEIEN 52 - 54 - 56

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.12.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
S 500 Nordskrenten borettslag v/ OBOS, p.b. 6666 sT. oLAVS PLASS, 0129 OSLO,
styreleder@nordskrenten.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hagen VVS AS
Haslevangen 45 C
0579 OSLO

Dato: 23.05.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201402315-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUSETJERNVEIEN 52	Eiendom:	191/102/0/0
Tiltakshaver:	Ragnar Kvåle	Adresse:	Lusetjernveien 52, 1253 OSLO
Søker:	Hagen VVS AS	Adresse:	Haslevangen 45 C, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LUSETJERNVEIEN 52

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.05.2014

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

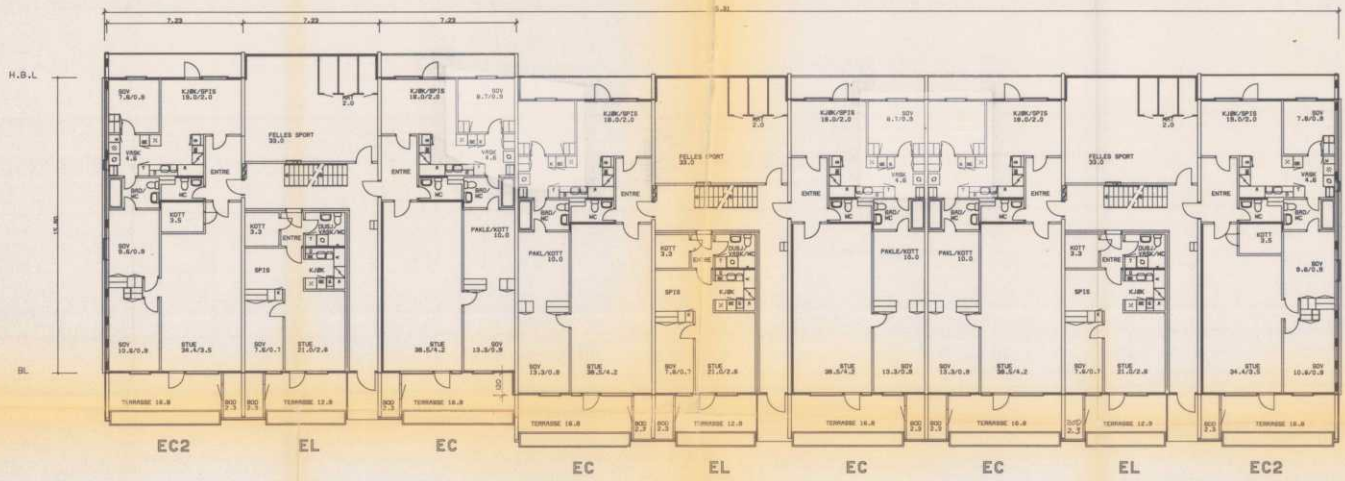
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.05.2014 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Ragnar Kvåle, Lusetjernveien 52, 1253 OSLO, rk@sp.no

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 NOV. 1981

REV.	DATO	REV. ENDRET	REV. AV	KONTR.
A	12.11.81	Tilpasset grunn. Endret	JO-H	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: NORDRE AS-VEST

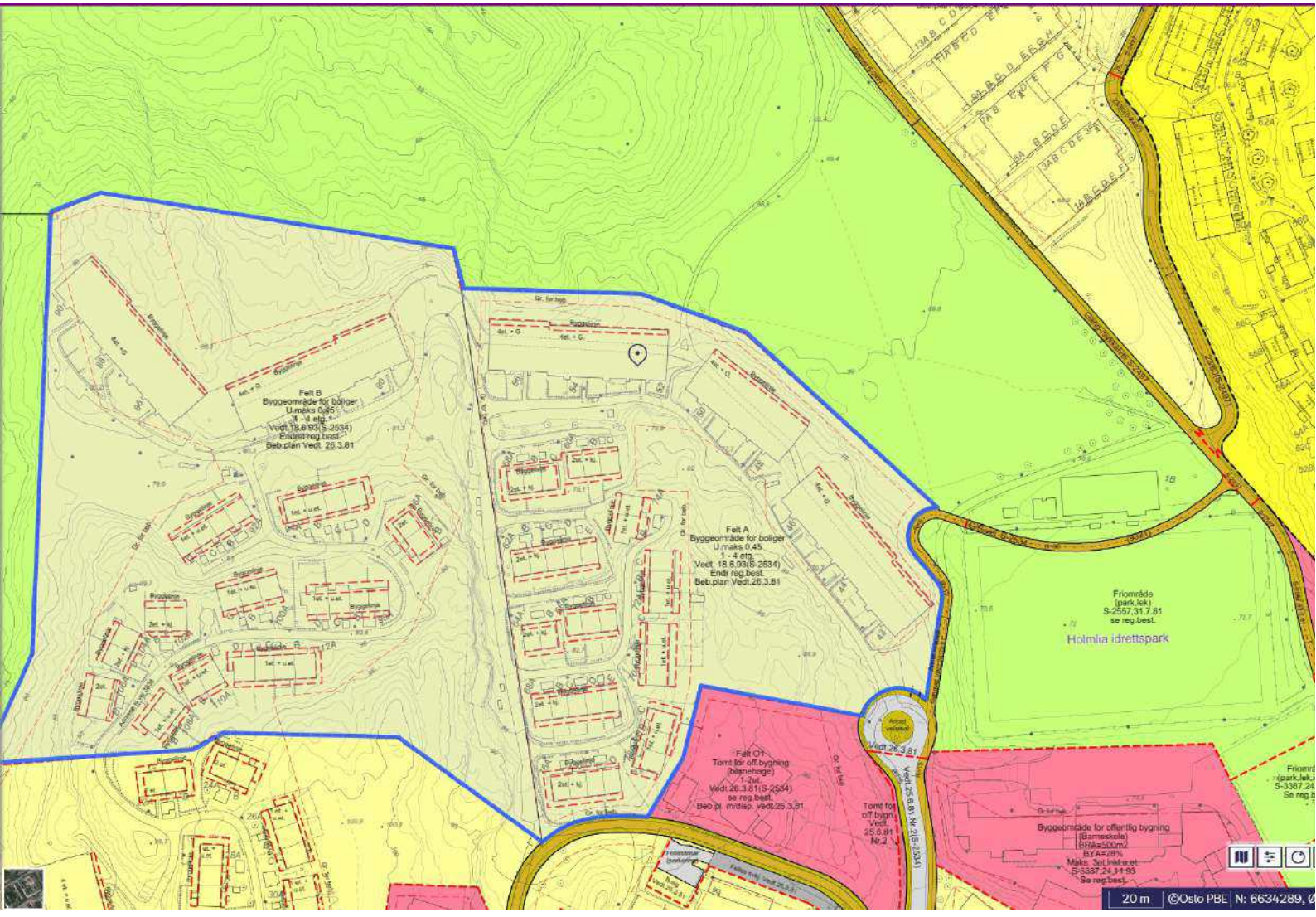
FELT | GARDS NR. | BRUKS NR.

TEGNINGS INNHOLD: PLAN 1. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	12.10.81	A-C	

TIL BRUK FOR AUTOTROLL: ARKIV: ACN. 2A

TEGN. NR. 1435 A 3 2 A


Felt B
Byggeområde for boliger
U.maks 0.45
1 - 4 etg.
Vedt. 18.6.93(S-2534)
Endret reg.best.
Beb.plan Vedt. 26.3.81
Felt A
Byggeområde for boliger
U.maks 0.45
1 - 4 etg.
Vedt. 18.6.93(S-2534)
Endr reg.best.
Beb.plan Vedt.26.3.81
Friområde
(park.lek)
S-2557,31.7.81
se reg.best.
Holmlia idrettspark
Felt O1
Tomt for off.bygning
(barnehage)
1.2et.
Vedt.26.3.81(S-2534)
se reg.best.
Beb.pl. m/disp. vedt.26.3.81
Tomt for off.bygn.
Vedt.
25.6.81
Nr.2
Byggeområde for offentlig bygning
(Barneskole)
BRA=500m2
BYA=28%
Maks. 3et.inkl.u.et.
S-3387,24.11.95
Se reg.best.
Vedt.26.3.81
20 m
©Oslo PBE
N: 6634289, Ø

Oslo

S-2446

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.185, bnr.3 m.fl., Skovbakken og by-parken i Holmlia - byggeområde for boliger, byggeområde for næringsvirksomhet, tomt for offentlig bygning - barnepark, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 22.02.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001560
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V190384N2, V130679N2, V051288, 2380, 5481, V210181

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 REGULERINGSPLAN FOR GNR. 185, BNR. 3 M. FL. - SKOVBAKKEN OG "BYPARKEN" I HOLMLIA – BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, BYGGEOMRÅDER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING - BARNEPARK, FRIOMRÅDER OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Boligområdet Skovbakken (unntatt eiendommen gnr. 185, bnr.10).

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges boliger med U 0,30 - 0,40. Antall boliger skal ligge på ca. 200. Minst 40% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 103.

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0,8 i parkeringshus. 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen.

c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

d) På areal avsatt for tilhørende anlegg til boligområdene, kan det tillates bygg/anlegg i 1. etasje.

e) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealene og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, kfr. bygningsloven med vedtekt for Oslo, paragraf 69.

§ 3. Anlegg for lek bør oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

§ 4. Tomt for offentlig bygning (barnepark).
Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5. Byggeområde for industri og/eller kontor - N 214.

a) Tomtene kan bebygges med inntil 10.000 m2 tilsvarende U 0,6. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn kote + 90,00 og det kan bygges inntil 4 normaletasjer a` 3 m. Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.

b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne anleggets art.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 8. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal byplansjefen vedta en samlet bebyggelsesplan for områdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det, sammen med bebyggelsesplanen, innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Planen skal vise planering og eventuell beplantning og hvordan eksisterende vegetasjon/terreng kan bevares også i anleggsperioden. Ovennevnte anlegg må opparbeides uten unødig opphold.

Oslo

V260381

Bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Gnr.191 Bnr.2 m.fl. og del av Gnr.193 Bnr.2 NORDRE ÅS VEST HOLMLIA.

V260381 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.03.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198102931
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2534

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V180693

Lusetjernveien 90, m.fl. - Boliger Plan-og Bygningsetatens vedtak om mindere vesentlig endring regulerings- og bebyggelsesplan.

V180693 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 199251391

Vedtaksdato: 18.06.1993
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2534

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 REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191 BNR 2 M.FL., OG DEL AV GNR 193 BNR 2- NORDRE ÅS VEST, SAMT ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VEI 3848 I HOLMLIA - BOLIGER, BARNEHAGER - FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

Endringer i teksten er uthevet med fet skrift.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark)
- spesialområde (anlegg for Sivilforsvaret)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park)
- felles avkjørsel
- felles areal

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 450 - 500 boliger med maksimal utnyttelse U= 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer og i tillegg en underetasje og en garasjeetasje eller to garasjeetasjer der dette etter bygningsrådets skjønn passer med terrenget.

b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.

c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

d) For gnr.191 bnr.102 gjelder:
Hver småhusleilighet kan bygge til maks 40m2 BRA. Dette inntil 2,5m fra fasadeliv, i inntil 2 etasjer, innenfor grenser som vist i bebyggelsesplan. til/påbygg skal underordne seg formspråket til eksisterende bebyggelse.
Takvinkel på til/påbygg skal være som på eksisterende bebyggelse.
Hver blokkleilighet kan bygge inn hele eller deler av kjøkkensidens balkonger nord og øst, innenfor eksisterende konstruksjoner. Fasade skal underordne seg formspråket til eksisterende bebyggelse.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger (barnehage/barnepark).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje).

§ 5. Trafikkområder.
På gang-/sykkelvei 9320 tillates det varelevering til barnehage 02. Ellers tillates bare strengt nødvendig bilkjøring og offentlig service, vedlikehold etc. på gang-/sykkelveien.

§ 6. Felles avkjørsel og fellesareal.
Skal være felles for byggeområde for boliger og tomter for offentlige bygninger (2 barnehager og barnepark). Barnehagene skal til sammen ha 5 faste parkeringsplasser og barneparken 1 fast parkeringsplass for ansatte.

§ 7. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige bygge områder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo

V080300

Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan S-2534 for Nordre Ås vest og bebyggelsesplan for Nordre Ås vest, gnr. 191 bnr. 2 m.fl.

Vedtaksdato: 08.03.2000
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199901119
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2534, 111999

Dokumentet består av 3 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

Endringer med uthevet skrift.

Se endret reg.best. i Vedt.18.06.93

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191 BNR 2 MFL., OG DEL AV GNR 193 BNR 2- NORDRE ÅS VEST, SAMT ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VEI 3848 I HOLMLIA - BOLIGER, BARNEHAGER - FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark)
- spesialområde (anlegg for Sivilforsvaret)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park)
- felles avkjørsel
- felles areal

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 450 - 500 boliger med maksimal utnyttelse U= 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer og i tillegg en underetasje og en garasjeetasje eller to garasjeetasjer der dette etter bygningsrådets skjønn passer med terrenget.

b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.

c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

For feltene C og D og den delen av B som omfattes av gnr 191 bnr 103 Vestskrenten borettslag gjelder:
Hver enkelt rekkehusleilighet kan tilbygges maks. 30 m2 i maks. 2 etasjer innenfor omrisset av planlagt bebyggelse slik som vist på kart merket ØIP-2001, datert 31.01.2000. Tilbygg på rekkehusleiligheter skal være i henhold til 1 av 8 typer; 1, 1 m/balkong, 1.1, 2, 2.1, 2.2, 2.3, eller 2.4. Terrasseleiligheter kan kun tilbygges på en måte. Samtlige tilbygg er vist på vedlagte og bindende tegninger, utarbeidet av O.M. Sandvik & Co. AS Arkitekter MNAL, NPA, datert 27.01.99, revidert 30.11.99. Viste planløsninger er ikke bindende. Innenfor omriss av planlagt bebyggelse kan tilbygg i gavl tillates der det er vist på kart merket ØIP-2001, datert 31.01.2000. Gavltilbyggenes utforming skal vurderes individuelt ved innsendelse av søknad om tillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 93.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger (barnehage/barnepark.)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje).

§ 5. Trafikkområder.
På gang-/sykkelvei 9320 tillates det varelevering til barnehage 02.
Ellers tillates bare strengt nødvendig bilkjøring og offentlig service, vedlikehold etc. på gang-/sykkelveien.

§ 6. Felles avkjørsel og fellesareal.
Skal være felles for byggeområde for boliger og tomter for offentlige bygninger (2 barnehager og barnepark). Barnehagene skal til sammen ha 5 faste parkeringsplasser og barneparken 1 fast parkeringsplass for ansatte.

§ 7. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.

Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.

Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo

S-2534

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.193 Bnr.2 Nordre Ås Vest,samt endret reguleringsplan for del av vei 3848,Holmlia byggeområde for boliger tomter for barnehager, friområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 28.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101654
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se endret reg.best. i Vedt.18.06.93
Knytning(er) mot andre planer: V180693, V260381, V250681N2, V120208, V080300

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

Se endret reg.best. i Vedt.18.06.93 og Vedt.08.03.00

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191 BNR 2 M. FL., OG DEL AV GNR 193 BNR 2- NORDRE ÅS VEST, SAMT ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VEI 3848 I HOLMLIA - BOLIGER, BARNEHAGER - FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark)
- spesialområde (anlegg for Sivilforsvaret)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park)
- felles avkjørsel
- felles areal

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 450 - 500 boliger med maksimal utnyttelse U= 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer og i tillegg en underetasje og en garasjeetasje eller to garasjeetasjer der dette etter bygningsrådets skjønn passer med terrenget.

b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.

c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger (barnehage/barnepark).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje).

§ 5. Trafikkområder.
På gang-/sykkelvei 9320 tillates det varelevering til barnehage 02. Ellers tillates bare strengt nødvendig bilkjøring og offentlig service, vedlikehold etc. på gang-/sykkelveien.

§ 6. Felles avkjørsel og fellesareal.
skal være felles for byggeområde for boliger og tomter for offentlige bygninger (2 barnehager og barnepark). Barnehagene skal til sammen ha 5 faste parkeringsplasser og barneparken 1 fast parkeringsplass for ansatte.

§ 7. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.

Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.

Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lusetjernveien 52, 1253 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 102, andelsnr. 51 i Nordskrenten Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251132

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Trond Svarød

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 44 727

E-post: trond.svarod@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.
