PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

04.02.2026 Ref **p05mo**

OPPDRAGSGIVER
Erik Kleiva
erik@solbugruppen.no
+47 900 72 915

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 01.10.2025

NORDSTRAND TERRASSE 62, 1170 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 182 BNR 10 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NEDRE NORDSTRAND

Meglers verdivurdering

9 500 000

Ekskl. fellesgjeld

0 Fellesgjeld

9 500 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	10 m²	-	-	-	-
Tomt					7851,1 m²	

Byggeår - ifølge takst 04.02.2026	1987
Soverom	2
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	5521

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Nordstrand Terrasse 54, 1170 Oslo	04.04.2024	10 600 000	0	10 600 000	1987	94 m²
2	Breidablikkveien 6B, 1167 Oslo	24.04.2024	11 600 000	54 000	11 654 000	1983	116 m²
3	Nordstrandveien 17B, 1170 Oslo	22.10.2024	12 300 000	0	12 300 000	1973	126 m²

Attraktiv 3-roms terrasseleilighet | Vestvendt balkong på ca. 17 m² | 2 garasjeplasser | Fantastisk panorama utsikt

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

Soliman Sarwar
PrivatMegleren Panorama
soliman.sarwar@privatmegleren.no
+47 905 17 305

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Boligopplysninger:

Sameiet Langs linjen II		Vår ref.:	639/19	Fødselsdato eier:	19.05.1971
NORDSTRAND TERRASSE 62		Type:	Boligsameie		
1170 OSLO		Eiere:	Erik Kleiva		
Organisasjonsnr:	998 276 810	Seksjonsnr:	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 521

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 196
Tilleggsytelser:	Tillegg felleskostnader	3 325

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kristian von Krogh-Fladmark
Adresse:	Nordstrand Terrasse 56
Postnr/-sted:	1170 OSLO
Telefon:	Mob.: 90144420
E-post:	kirsti.toft@gmail.com
Webside:	https://langs-linjen-ii.webnode.com/

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	568
Annen formue:	19 900	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1986		
Gårds/bruksnr:	182/10 - seksjon:19		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7851

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1857092

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Det er garasjeparkering i sameiet, betales ikke egen leie for denne

Boligopplysninger:

Sameiet Langs linjen II	Vår ref.:	639/19	Fødselsdato eier:	19.05.1971
NORDSTRAND TERRASSE 62	Type:	Boligsameie		
1170 OSLO	Eiere:	Erik Kleiva		
Organisasjonsnr: 998 276 810				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Langs linjen II

Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00
Storsalen i Nordstrandshuset

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Langs linjen II

Tid og sted: Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Storsalen i Nordstrandshuset

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Videreføring av ekstra innbetalinger til vedlikehold
- 5.2 Installasjon av vannmålere
- 5.3 Innmeldt sak fra Ola Bergseng

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til fastsettelse av styrehonorar gjøres i tråd med informasjon fra Huseierforbundet. Per enhet ligger styrehonorarene ofte fra kr. 1 500 til 2 500,- per enhet per år. Med enhet siktes det her til antallet leiligheter i sameiet eller borettslaget.

Det betyr at «normen» ganges med 25 og styrehonoraret bør ligge mellom kr. 37 500,- ved et honorar på kr. 1 500,- per enhet, til kr. 62 500,- ved honorar på kr. 2 500,-.

Styrehonoraret for 2023 var kr. 30 500,-. Mange boligselskaper sliter med å få folk til å stille i styret. Et honorar som ligger under normen/snittet for tillitsvalgte vil neppe bidra positivt i så henseende.

Ettersom sameiet vårt har et begrenset økonomisk spillerom foreslår vi at styrehonoraret legges på det laveste nivået, kr. 37 500,-.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 37,500,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Videreføring av ekstra innbetalinger til vedlikehold

Vi sitter på en bygningsmasse på over 40 år, og det vil alltid oppstå uventede og akutte hendelser. Bygningene våre har mange «hemmeligheter», og tilstanden er heller ikke lik fra hus til hus. Styret må gjøre sitt beste for å holde utgiftene nede, men mener en vedlikeholdsplan som kun er basert på innbetalte fellesutgifter gjør det umulig å gjennomføre nødvendige tiltak.

Under Husmøtet har vi innspill og forslag til hva vi selv kan gjøre for å forskjønne, bevare og oppgradere vår felles eiendom, som ikke handler om hagedugnad. Ved litt ekstra innsats fra alle kan vi bidra til å «oppdatere» den vakre eiendommen vår.

Styret ønsker ikke å øke fellesutgiftene i denne omgang, men å balansere prisvekst på innkjøp og tjenester og oppgaver som må utføres ved ekstra innbetalinger. Vi ble enige om å forslå en økning på 2 ganger kr. 6 000,- for 2025 og 2026, det vil si kr. 12 000,- per seksjon. Skjer det store ting rundt heisen, taket eller annet får vi ta det når det kommer. Man kan ikke forutse alle mulige hendelser, men vedlikeholde og passe på som best vi kan.

Forslag til vedtak: Årsmøtet aksepterer en ekstra innbetaling på kr. 12 000,- for 2026 og 2027 til løpende vedlikeholdstiltak, med referanse til oppsatte plan.

5.2 Installasjon av vannmålere

En fersk rapport som Samfunnsøkonomisk analyse har utarbeidet på vegne av Huseierne viser at vann og avløpsgvbyrene vil øke med 27 prosent fra 2024 til 2028, selv om merverdiavgiften er redusert fra 25 til 15 prosent. Dette skyldes at Norge har et betydelig etterslep når det gjelder oppgradering av de om lag 50 anleggene i Oslofjordens nedbørsfelt som vil trenge nitrogenfjerning, vil være mellom 12 - 14 milliarder kroner. Totalt må det investeres mellom 300 og 400 milliarder kroner. «Helt vanlige husholdninger kan få vann- og avløpsgebyr på opp mot 50 000 kroner i året» (Morten Andreas Meyer, Huseierne).

Prisen på vannforbruk beregnes med utgangspunkt i fire personer i hver leilighet. Det er ikke tilfellet hos oss, de fleste leilighetene har kun én eller to beboere, med noe besøk av og til. Med andre ord, her er det penger å spare.

Styret anbefaler derfor Innstallasjon av 5 stykk vannmålere, én i hvert hus. Vi har fått dispensasjon fra Vann- avløpsetaten når det gjelder installasjon og en mindre diameter på rørene enn den som normalt er påkrevd (hadde ikke fått plass her). Besiktigelse er gjennomført med representant fra VAV.

Sameiet Langs Linjen I installerte vannmålere for to/tre år siden, og utgiftene for installasjon var innspart i løpet av det første året. Nå betyr innsparingene at de ikke har økning i fellesutgiftene.

- Budsjett for vann- og avløp i Sameiet Langs Linjen II er kr. 333 000,- for 2025.
- Forventet kostnad etter installasjon er kr. 175 000,- (40 kubikkmeter per person, regner to personer per leilighet).
- Installasjon av vannmålere er kr. 150 000,-.
- Det vil si vi sparer kr. 8 000,- første året, og deretter kr. 158 000,- per år.
- Styret foreslår at man betaler inne 2 x kr. 3000,- per seksjonseier i 2025.

Forslag til vedtak: Sameiet Langs Linjen II installerer vannmålere, og arbeidet igangsettes så snart som mulig. Hver seksjonseier betaler inn 2 x kr. 3000,- i løpet av 2025.

5.3 Innmeldt sak fra Ola Bergseng

Forslag fremmet av Ola Bergseng – vedtektsendring

Bakgrunn:
Dagens vedtekter gir styreleder fullmakt til å treffe selvstendige avgjørelser knyttet til sameiets daglige drift. For å sikre bedre intern kontroll og fellesskapsbaserte beslutninger i styret, foreslås det at denne fullmakten begrenses.

Gjeldende tekst:

"Styreleder har for øvrig fullmakt til å treffe selvstendige avgjørelser når det gjelder sameiets daglige drift."

Forslag til ny tekst:

"Styreleder representerer styret utad og leder styrets arbeid, men alle avgjørelser som gjelder sameiets økonomi, vedlikehold og andre driftsrelaterte forhold skal behandles og besluttes i fellesskap i styret. Styreleder kan ikke treffe selvstendige avgjørelser uten godkjenning fra styret, med mindre det gjelder akutte situasjoner hvor det ikke er praktisk mulig å innhente samtykke. I slike tilfeller skal styret orienteres snarest mulig i etterkant."

Forslagsstiller foreslår at Årsmøtet vedtar å erstatte dagens formulering om styreleders fullmakt med ny tekst som sikrer at avgjørelser fattes i fellesskap av styret.

Forslag til vedtak: Forslag om vedtektsendringer godkjennes.

Styrets innstilling: Styret motsier seg forslag om vedtektsendringer. Saken ble behandlet i styremøte 22.04.2025. Styret opplever at det kan være utfordrende i det daglige arbeidet å involvere styret for alle avgjørelser, og opplever at det vil kunne forsinke en del av arbeidet når det gjelder løpende saker og oppgaver. Styret ønsker derfor at denne saken tas stilling til når det nye styret er på plass. I vårt sameie er styreleder og daglig leder en og samme person og må i enkelte tilfeller kunne agere raskt. Den innsendte vedtektsendringen endrer dette til at styreleder kun er styreleder, og vi har dermed ingen til å ta seg av den daglige driften. Forslaget godkjennes ikke.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kirsti-Lill Toft
Styremedlem, Dag Skjold Hakstun
Styremedlem, Øystein Lind
Styremedlem, Ola Bergseng
Varamedlem, Sissel Fauchald
Varamedlem, Svein Frølich Braathen

Videre følger valgkomiteens innstilling.

6.1 Valg av leder

Kristian Krogh-Fladmark er på valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Kristian Krogh-Fladmark velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kirsti Lill Toft er på valg for 1 år.

Kristin Lunde er på valg for 2 år.

Øystein Lind er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Kristi Lill Toft velges for 1 år.

Kristin Lunde velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Janicke Camilla Madsen er på valg for 2 år.

Per Brekke er på valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Janicke Camilla Madsen velges for 2 år.

Per Brekke velges for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Randi Augensen er på valg for 2 år.

Dag Hakstun er på valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Randi Augensen velges for 2 år.

Dag Hakstun velges for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**353 148**	**251 426**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	186 290	85 172
Tilbakeføring av avskrivning	16 550	16 550
B. Endring arbeidskapital	**202 840**	**101 722**
C. Arbeidskapital	**555 988**	**353 148**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	664 102	509 957
Kortsiktiggjeld	-108 113	-156 809
C Arbeidskapital	**555 988**	**353 148**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Langs linjen II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 971 560	1 900 160	1 971 726	2 061 676
Sum leieinntekt		**1 971 560**	**1 900 160**	**1 971 726**	**2 061 676**
Sum inntekt		**1 971 560**	**1 900 160**	**1 971 726**	**2 061 676**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 301	4 301	4 301	4 301
Styrehonorar	2	30 500	30 500	30 500	30 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	16 550	16 550	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		78 524	93 703	100 000	89 500
Kostnad eiendom/lokaler	4	252 962	306 697	311 000	327 500
Kommunale avgifter/renovasjon		371 995	312 655	370 300	435 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	0	7 843	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	33 508	2 128	19 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	7	549 821	670 930	640 000	561 000
Revisjonshonorar		5 519	5 270	16 500	6 000
Forretningsførerhonorar		42 568	40 387	43 000	44 230
Andre honorar	8	35 375	1 375	1 500	3 000
Kontorkostnad		4 323	3 118	5 000	5 000
TV/bredbånd		160 695	153 320	162 000	164 880
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 126	6 000	6 000	6 000
Kontingenter og gaver		4 630	4 490	5 000	4 630
Forsikringer		190 652	164 639	173 000	200 000
Andre kostnader	9	16 242	3 627	8 000	16 750
Sum kostnad		**1 802 290**	**1 827 533**	**1 895 100**	**1 923 291**
Driftsresultat		**169 270**	**72 627**	**76 626**	**138 385**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 021	12 545	0	10 000
Netto finansposter		**-17 021**	**-12 545**	**0**	**-10 000**
Årsresultat		**186 290**	**85 172**	**76 626**	**148 385**
Overført sameiekapital		186 290	85 172	0	0
SUM OVERFØRINGER		**186 290**	**85 172**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Langs linjen II

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	39 995	56 545
Sum anleggsmidler		**39 995**	**56 545**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 270	22 088
Kundefordringer		0	5 500
Andre kortsiktige fordringer		7 711	1 692
Forskuddsbetalte kostnader		152 223	101 660
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		498 898	379 017
Sum omløpsmidler		**664 102**	**509 957**
SUM EIENDELER		**704 097**	**566 501**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		595 983	409 693
Sum opptjent egenkapital		**595 983**	**409 693**
Sum egenkapital	**10**	**595 983**	**409 693**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 113	156 809
Skyldig off. myndigheter		1	0
Sum kortsiktig gjeld		**108 113**	**156 809**
Sum gjeld		**108 113**	**156 809**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**704 097**	**566 501**

Sted:_____ Dato:_____

Kirsti-Lill Toft
Styreleder

Ola Bergseng
Styremedlem

Dag Skjold Hakstun
Styremedlem

Øystein Lind
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets 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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 25 Boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gårdsnr. 182, bruksnr. 10 i Oslo kommune.Eiertomt på 7 851 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP1857092.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 696 560	1 625 160
3610 Sameieinnbetalinger	275 000	275 000
Sum	**1 971 560**	**1 900 160**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 301	4 301
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 500	30 500
Sum	**34 801**	**34 801**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Robotgressklippere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 748
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 748
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 753
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 995
Årets avskrivninger :	16 550
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	434	300
6341 Brannalarm	4 836	6 786
6360 Annet renhold	16 875	18 838
6361 Fast renhold	131 340	123 825
6362 Skadedyrutryddelse	20 976	17 137
6390 Andre driftskostnader	0	19 600
6391 Snømåking/strøing/feiing	42 818	85 808
6392 Containerleie/tømming	17 604	23 976
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 080	10 427
Sum	**252 962**	**306 697**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	7 843
Sum	**0**	**7 843**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 111	0
6540 Inventar	25 952	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 395	679
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 155	0
6552 Driftsmateriell	894	1 449
Sum	**33 508**	**2 128**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	121 063
6602 Vedlikehold VVS	34 640	55 109
6603 Vedlikehold elektro	19 474	80 335
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 101	0
6611 Vedlikehold heiser	281 820	138 547
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	166 950	1 434
6616 Vedlikehold vaskeri	2 499	0
6620 Vedlikehold utstyr	1 331	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 434	10 779
6641 Malerarbeider	7 986	216 648
6643 Glassarbeid/Vindu	0	2 225
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	8 644	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 944	44 114
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	676
Sum	**549 821**	**670 930**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	1 375
6720 Juridisk honorar	35 375	0
Sum	**35 375**	**1 375**

Konto 6720 gjelder juridisk bistand for byggesak mot nabo.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 942	610
7719 Møter, div. styret	2 930	0
7720 Årsmøte	1 200	1 634
7770 Betalingskostnader	1 013	1 040
7773 Omkostninger innkreving	2 158	343
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	**16 242**	**3 627**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	409 693	186 290	595 983
Sum opptjent egenkapital	**409 693**	**186 290**	**595 983**
Sum egenkapital	**409 693**	**186 290**	**595 983**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Langs linjen II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Langs linjen II

Styreleder	Kirsti-Lill Toft (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Ola Bergseng (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Øystein Lind (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Dag Skjold Hakstun (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Langs Linjen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Langs Linjen II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: GRSOP-6PMIC-E4NJI-H8LFW-QECAB-7S82A

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GRSOP-6PMIC-E4NJI-H8LFW-QECAB-7S82A

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-05-19 09:45:50 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: GRSOP-6PMIC-E4NJI-H8LFW-QECAB-7S82A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ÅRSMELDING

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Sameiets styre

Styreleder: Kirsti-Lill Toft
Styremedlem: Øystein Lind
Styremedlem: Ola Bergseng
Styremedlem: Dag Hakstun
Varamedlem: Sissel Fauchald
Varamedlem Svein Frølich Braathen

Regnskapsfører: USBL
Revisor: KPMG v/Karl Hojem

Virksomhetens art

Sameiet Langs Linjen II er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for eierne.
Sameiet Langs Linjen II ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 998276810.
Sameiet Langs Linjen II består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Antall styremøter

Det har blitt gjennomført 13 styremøter i perioden (inklusive ekstraordinært årsmøte):

2024: 9. april, 15. mai, 18. juni, 27. august, 24. september (ekstraordinært), 8. oktober, (ekstraordinært årsmøte) 16. oktober, 11. desember og 19. desember (ekstraordinært).
2025: 27. januar, 25. februar, 25. mars, 22. april og 13. mai.

Et ekstraordinært årsmøte ble avholdt i oktober. Hensikten var å gå igjennom konsekvensene på vår 3-årige vedlikeholdsplan som følge av store uforutsette utgifter i 2024, og forankre disse endringene med Årsmøtet. De viktigste uforutsette kostnadene var knytte til heisen (kr. 154 000,-) og utfasing ved garasjeporten (kr. 150 000,-).

Styreoppgaver (etter 19. mars 2024)

Det har vært mange forskjellige saker å ta tak i, store og små, og noen av dem har vært tidkrevende. Blant annet kan nevnes:

- I midten av mai fikk vi vite at vår tidligere samarbeidspartner Tomas ikke kan jobbe for oss lenger pga fast jobb. Vi slet med å finne ny partner til planlagte arbeider med blomsterkasser og terrasser, noe som tok tid.
- Oppfølging anskaffelse og arbeider med glassbyggerstener (de var ikke lenger tilgjengelige i Norge).

- Råtne sviller ved garasjeinnkjøringen måtte fjernes; vurderinger og forberedelser endte med ny mur som vil vare over tid.
- Nabokonflikt (defineres ikke nærmere her, men det har tatt mye tid).
- Budsjettarbeid for 2025.
- Dialog med Sikkerhetsgruppen Nordstrand, bytting av flere alarmer.
- Heisen som stoppet, igjen. Kostbar reparasjon. Ny samarbeidspartner (Kone).
- Nabovarsel vedrørende tilbygg i Mosseveien 218C i to omganger. Den første med 14 dagers svarfrist rundt høstferien; den andre også med krav om tilbakemelding i løpet av 14 dager, med svarfrist første arbeidsdag i januar. Avvist to ganger, men saken løper fremdeles.
- Diverse skriftlig informasjon til seksjonseierne.
- Vannlekkasje rett før jul hos Hartvig/Jørung. Mange undersøkelser for å finne årsaken, men tetting ble foretatt på terrassen til Madsen siste arbeidsdag før jul.
- Vannlekkasje terrassen til Augesen, vurdert av takstmann.
- Planlegging og vurderinger av Softwash kontra maling av takstein.
- Løpende «små-saker».

Andre tiltak

Rolf Zelius, med Tor Arne Kampenhøy som assistent, har satt opp et flott gjerde retning «kjærlighetsstien».

Tor Arne og Signy Kampenhøy har igjen bidratt til forskjønne omgivelsene våre med vakker blomsterprakt. Tusen takk!

Dugnader

Innsatsen har vært stor. Veldig mye har blitt gjort, og området har «åpner seg» stadig mer som følge av tre- og busk-kutting. I fjor ble det utført 681 dugnadstimer, ny rekord (!), noe som tilsvarer 27,24 timer per enhet. Når det er sagt er spennet i dugnadsinnsatsen stor, fra max 74 timer til 0.

Historikk dugnadstimer:
2010 552
2011 446
2012 551
2013 554
2014 436
2015 490
2016 638,5
2017 597,5
2018 531
2019 541,5
2020 530
2021 757,5
2022 644,5
2023 526,5
2024 681

Sommerfest

Festkomiteen arrangerte igjen en svært hyggelig sommerfest 18. juni.

Kjøp og salg av leiligheter

Det ble omsatt to leiligheter i 2024: Brekke i NT54 og Hartvig/Jørund i NT58.

TV/bredbånd

Sameiet har Telia som leverandør, det eneste selskapet som kan levere tjenester her.
Vi er bundet av en 5-årig avtale (tredje året nå). Den lange avtaletiden beror på at Telia tok kostnaden med å oppgradere nettet til den seneste versjonen av Docsis 3.1, og hastigheten/opplastingen er blitt mye bedre etter oppgraderingen.

Forsikring

Sameiet Langs Linjen II er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenummer SP1857092. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Det har ikke vært forsikringshendelser i 2024, kun to henvendelser hvor If ikke var ansvarlig.

HMS/internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften paragraf 5. Sameiet Langs Linjen II har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FORSLAG TIL VEDTAK: Rapport fra styret 2024 tas til orientering.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 04.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Budsjett innlevert til USBL i november 2024 ble tatt til etterretning. Fremtidige budsjettforslag sendes sameierne med en kommentarfrist før de etter klientavtalen oversendes USBL innen 15. november. Det endelige budsjettet sendes så sameierne med en utregning av husleien.

3. Årsmelding 2024
Styrets rapport for 2024 ble tatt til etterretning.

4. Godtgjøring til styret for 2024

Styrehonorar på kr. 37.500 ble enstemmig vedtatt.

5. Andre saker

5.1 Videreføring av ekstra innbetalinger til vedlikehold

Styret fremlegger et detaljert utkast til vedlikeholdsplan for 2026 på et ekstraordinært Årsmøte i september inenfor en kostnadsramme på kr. 550.000 (kr. 250.000 finansiert via husleien og kr. 300.000 finansiert ved ekstraordinært innskudd på kr. 12.000 fra hver sameier).

5.2 Installasjon av vannmålere
Det ble enstemmig vedtatt at sameiet installerer vannmålere for dermed få en kostnads-besparelse ved å bli fakturert for faktisk vannforbruk fremfor en sats tilsvarende 4 personer pr. husstand.

5.3 Forslag fremmet av Ola Bergseng om endring i sameiets vedtekter
Et flertall på 15 stemmer godkjente ikke forslaget til vedtektsendring av sameiets vedtekter §3 vedrørende styreleders fullmakt.

6. Valg
6.1 Valg av styreleder

Kristian Krogh-Fladmark ble enstemmig valgt som styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kirsti-Lill Toft og Kristin Lunde ble enstemmig valgt som styremedlemmer med en funksjonstid på henholdsvis 1 år og 2 år. Styret består ellers av Øystein Lind som ikke var på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Janicke Camilla Madsen og Per Brekke ble enstemmig valgt som varamedlemmer til styret.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET I SAMEIET LANGS LINJEN II

Tid: 4. juni 2025

Sted: Storsalen, Nordstrandshuset, Oslo

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkallingen

Møteinnkallingen ble godkjent uten merknader.

1.2. Opptelling av antall møtende og stemmer

Det møtte 18 stemmeberettigede med 5 fullmakter som gir til sammen 23 stemmer.

1.3. Valg av ordstyrer

Kirsti-Lill Toft ble valgt som ordstyrer.

1.4. Valg av referent

Kristian Krogh-Fladmark ble valgt som referent.

1.5. Valg av representant i tillegg til styreleder til å underskrive protokoll

Dag Hakstun ble valgt til å underskrive protokollen.

1.5. Godkjenning av sakslisten

Sakslisten ble godkjent uten andre merknader enn at tilsendt budsjett for 2025 som var tilsendt rettidig, men utenom selve Årsmøteinnkallingen, skulle behandles etter godkjenning av regnskapet for 2024.

2. Regnskap 2024, revisors beretning og Budsjett 2025.

Regnskap 2024 og revisors beretning ble enstemmig godkjent uten andre merknader enn at en seksjonseier etterlyste en note om at sameiet hadde fått 10 års garantitid på de nye LED-lysene i garasjen.

6.4. Valg av Valgkomite

Randi Augensen og Dag Hakstun ble enstemmig valgt som medlemmer av Valgkomiteen.

Kirsti-Lill Toft

Dag Hakstun

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LANGS LINJEN II

Vedtatt 25. juni 2018. Endret 12. mars 2019, 25. august 2021, 19. mars 2024

1. Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning

Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor sameier/leietakere. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierne sameierplikter.

Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom Eierseksjonsloven og Tvangsfullbyrdelseslovens vilkår for dette er oppfylt.

2. Sameiernes plikter

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til sameierens eiendom og/eller leilighet.

Mulige meldinger fra styret til beboerne skal gjelde og respekteres på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Sameierne blir erstatningspliktig for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

3. Ro

Støyende arbeider, som f.eks. banking og boring, skal bare foregå mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 18.00 samt lørdager og dag før helligdag mellom kl. 10.00 og 16.00.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold som medfører støy- og støvplager for andre i sameiet der arbeidet forventes å vare mer enn i 1 uke skal naboene og styret forhåndsvarsles.

Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være "nattero" i sameiet. Vis hensyn og demp "høylydt underholdning" så naboleilighetene ikke sjeneres.

Gi beskjed til naboer dersom det ved spesielle anledninger skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel.

Beboer er pliktig til å sette oppslag i oppgangen ved oppussing og fester.

4. Parkering

Parkering og kjøring på sameiets gangveier er ikke tillatt, unntatt syketransport og nødvendig kjøring til innganger, for på- og avlessing.

Biler må ikke kjøre på plenen eller inn på arealet over bodene på byggets jernbaneside da konstruksjonen ikke er beregnet for en slik vekt.

Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass i garasjen.

Gjesteparkeringsplasser, både inne og ute kan kun brukes av gjester. Beboere kan benytte en gjesteparkeringsplass for kortere tid etter tillatelse fra styret.

Parkering i kjørebanen i garasjen er ikke tillatt (tre biler på to parkeringsplasser).

Sameier plikter å melde fra til styret om utleie av parkeringsplass pga. adgangskontroll til garasjen.

5. Innvendige fellesarealer

Trappeoppgangene har ukentlig renhold via innleid renholdsfirma. Fjerning av hensatt søppel og annet rot inngår ikke i renholdstjenesten.

Kjøretøy og sykler oppbevares på egen parkeringsplass/bod i garasjen. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass/bod i garasjen. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor egen plass.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til hinder for renhold.

Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking.

Alle felles oppgangsdører skal være låst. Dette gjelder også dør til felles "snekkerbod" i garasjen. Felles oppgangsdører kan holdes åpen sommertid på dagtid, men da må man holde oppsyn så ikke uvedkommende kommer inn i garasjen via fellesgangen.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i fellesganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Fellesganger må ikke blokkeres.

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen.

Gassbeholdere må ikke oppbevares i bod/kjeller/garasje. Dette gjelder både fulle og tomme gassbeholdere. Brannvesenet kan i en krisesituasjon ikke vite om beholderne er fulle eller ikke. Gassbeholdere oppbevares der det er god utlufting, f.eks. på egen terrasse eller i redskapsboden på plenen.

Brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier må ikke hensettes i bodene.

6. Uteanlegg

Grøntanleggene må brukes og behandles med aktsomhet. Alle beboere må bidra til å verne om vegetasjon, plener og beplantning

Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader sameiets eiendom.

Kjøre- og gangveier i sameiet holdes fri for snø via innleid snøryddingsfirma. Strøing med grus og snømåking foran oppgangsdørene inngår ikke i snømåkingstjenesten og må utføres av beboerne selv.

7. Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet.

Seksjonseier skal regelmessig kontrollere at brannslukningsapparat og røykvarslere virker.

8. Terrasser

Risting og banking av tøy eller tepper fra terrassene skal ikke forekomme

Grilling med grillkull skal ikke finne sted på terrassene.

Det skal ikke legges ut fuglemat da det også tiltrekker rotter og andre skadedyr.

Terrasser skal vedlikeholdes av beboer (gulv, vegger og vinduskarmer) og må ikke males i andre farger en de som er sameiets valgte. Tilsvarende skal markiser fargemessig være avstemt med de øvrige i sameiet

Avløpet på terrassen må holdes åpent for å hindre ansamling av vann. Ved vanning av blomsterkasser og spyling av gulv bør det påses at minst mulig vann renner ned til sjenanse for nedenforliggende terrasser.

9. Avfall og tilsmussing

Søppelkasser er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall i beholderen.

Det er innført kildesortering. Restavfall legges i vanlige plastposer, plastavfall legges i blå poser og matavfall legges i grønne poser. Det er forbudt å sette fra seg annet søppel ved søppelkassene.

Brannfarlig avfall, store gjenstander, møbler, juletrær, husholdningsapparater, glass, trevirke og andre typer spesialavfall må den enkelte beboer sørge for å bringe til mottakssted for slikt avfall.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer.

Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

10. Dyrehold

Ved lufting skal hund holdes i bånd og ekskrementer fjernes umiddelbart.

Det er ikke lov å holde husdyr som skaper redsel og angst eller kan utgjøre en fare for andre. Således skal spesielle husdyr utover hund, katt, hamster, marsvin, fugl og fisk godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Mosseveien 220				JOUR.NR.	86/4419
ARB.'S ART	Støttemur				GNR./BNR.	182/10
BYGGHERRE	Bygganders A/S				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST

Ny adresse arbeidssted: Nordstrand terrasse 56-60.

Denne saken er beheftet med såvidt alvorlige ulovligheter og mangler, at det er nødvendig med nærmere undersøkelser og en mer omfattende viderebehandling.Saken legges i bero for senere forfølging i fase 2

8. juni 1993 Gullik Strand

Fase 2: Byggherren er konkurs. Det er 25 seksjoner på eiendommen, dermed er det uklart hvem som er hjemmelhaver til den aktuelle seksjon. Det ser ut til at reguleringsplanen er den samme som på byggetidspunktet, samtidig som det kan se ut til at det er ny bebyggelsesplan. Jeg foreslår at saksbehandler i fase 1, på bakgrunn av en teknisk vurdering, vurderer om man bør forfølge saken med sikte på riving, be om nye tegninger og statiske beregninger med sikte på en godkjennelse, evt. henlegge saken. Veivesenet bør kontaktes vedr. veitrasse.

21. september 1994 Elisabeth Bach-Evensen

En befaring er foretatt. Støttemurene er oppført. **Det er ikke gitt approbasjon eller betalt gebyr.** Valgt løsning er dårlig, mindre pent. Jeg har tatt kontakt med veivesenet v/Sigurd Rusten. Han skulle se på saken sa han. Vi har ikke fått noen tilbakemelding etter 1 mnd. venting. Det er vanskelig å få gjort noe med muren i ettertid. Byggherre er konkurs, ingen vil ta på seg den økonomiske kostnaden. Jeg regner med at det ikke vil skje noe med murene og at de blir stående.

Saken henlegges derfor uten ferdigattest.

Att.: 23/11-94

Jan Otto Strøm, prosjektleder

Oslo 14.11.94

Geir Simonsen
Geir Simonsen

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	REG. UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			14.11.94	GSI
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			14.11.94	GSI
SAKEN FORFØLGES I FASE 2	~~8.6.93~~			

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET I SAMEIET LANGS LINJEN II

Tid: 19. mars 2024

Sted Peisestuen, Nordstrandshuset, Oslo

1. Godkjenning av innkallingen

Møteinnkallingen ble godkjent uten merknader.

2. Opptelling av antall møtende og stemmer

Det møtte 26 på Årsmøtet, herav 17 stemmeberettigede med 3 fullmakter som gir til sammen 20 stemmer.

3. Valg av ordstyrer

Kristian Krogh-Fladmark ble valgt som ordstyrer.

4. Valg av referent

Kristian Krogh-Fladmark ble valgt som referent.

5. Valg av representanter til å underskrive protokoll

Jannicke Madsen og Rolf Vadseth ble valgt til å underskrive protokollen.

6. Godkjenning av sakslisten

Sakslisten ble godkjent uten merknader.

7. Tellekorps

Berit Selrod, Barbro Løwenborg Lind og Freddy Opheim ble valgt til tellekorpset.

8. Rapport fra styret 2023

Rapport fra styret for 2023 ble tatt til etterretning.

9. Regnskap 2023 og Revisors beretning

Regnskap 2023 og revisors beretning ble enstemmig godkjent uten merknader.

10. Budsjett 2024

Budsjett innlevert til USBL i november 2024 ble tatt til etterretning. Fremtidige budsjettforslag sendes sameierne med en kommentarfrist før de etter klientavtalen oversendes USBL innen 15. november.

11. Fastsettelse av styrehonorar 2023

Styrehonoraret ble enstemmig vedtatt med kr. 30.500 for 2023 (utbetales i 2024).

12.1 Innkommet forslag fra Rolf Vadseth, Stein Skari, Jannicke Madsen og Kjell Wikjord: Skriftlig avstemming i alle innkomne saker fra sameierne

Skriftlig avstemming ga et flertall på 16 stemmer for følgende vedtak:

Enhver sameier kan be ordstyrer om at en Årsmøtesak underlegges skriftlig votering. Det vil bli respektert og betyr underforstått at saken er viktig og antatt kontroversiell.

Fremsettes det ikke ønske om skriftlig votering vil sameiet som før benytte åpen votering (håndsopprekning) eller akklamasjon (klapping) ved avgjørelser på Årsmøtet.

Men en generell regel om at innkomne saker fra sameierne skal underlegges skriftlig votering støttes ikke. Det må være opp til forslagsstillerne og sameierne å vurdere fra sak til sak.

3 stemmer ble avgitt for forslaget om å innføre skriftlig avstemming i alle innkomne saker fra sameierne. 1 stemme var blank.

12.2 Innkommet forslag fra Rolf Vadseth, Stein Skari, Jannicke Madsen og Kjell Wikjord: Bruk av felles strøm

Følgende vedtak ble enstemmig fattet:
Sameiet søker å redusere strømutgiftene til varmeanlegget i oppkjørselen. Samtidig må driftsstabiliteteten være såpass god at vi alltid har en isfri kjørebane. Et moderne styringsanlegg for varmen i oppkjørselen vurderes å kunne gi både besparelser og god driftsstabilitet. Styret anmodes å gjennomføre et skifte av anleggets styringssystem innenfor en foreløpig ramme av kr. 30.000. Om det er behov for å utvide rammen vil dette bli forelagt sameierne.

12.3 Innkommet forslag fra Rolf Vadseth, Stein Skari, Jannicke Madsen og Kjell Wikjord: Teknisk komite

Med et flertall på 16 stemmer ble det vedtatt ikke å re-etablere teknisk komite.

13.1 Innkommet forslagt fra Tone Bergseng: Fargekode for markiser

Med et flertall på 14 stemmer ble det vedtatt at lys ensfarget markiseduk - fargekode Hvit 9010 (Markisemannen) - innføres i sameiets fargekoder som gjeldende ved senere skifte av duk.

13.2 Innkommet forslag fra Tone Bergseng: Fargekoder rundt vinduer/dører på sjøsiden

Med et flertall på 13 stemmer ble det vedtatt at ved maling av dører og vinduer på luftebalkonger og terrasser på sjøsiden erstattes nåværende grønnfarge med fargen hvit 0502Y. Fargeendringen bekostes av den enkelte sameier.

14 Innkommet forslag fra Tove Bakken: Støyende arbeider

Det ble enstemmig vedtatt at Husordensreglene endres slik at støyende arbeider opphører senest kl. 18 på fredager (ikke kl. 20 som nå).

15. Valg

Kirsti-Lill Toft ble enstemmig valgt som styreleder.

Øystein Lind ble enstemmig valgt som styremedlem og Sissel Fauchald enstemmmig valgt som varamedlem til styret.

Styret består ellers av Dag Hakstun (styremedlem), Ola Bergseng (styremedlem) og Svein Frølich Braathen (varamedlem).

Svein Løkenflaen ble enstemmig valgt som medlem av Valgkomiteen. Komiteen består ellers av Randi Augensen.

Tone Bergseng ble enstemmig valgt som dugnadsgeneral og vil sammen med Kristin Hovden og Svein Evald Hovden utgjøre Dugnadsledelsen.

Randi Augensen ble enstemmig valgt som festgeneral og vil samen med Tove Godøen Braathen, Janicke Madsen og Tore Augensen (teltansvarlig) utgjøre Festkomiteen.

Øystein Lind ble enstemmig valgt som tillitsvalgt i oppgang NT 56. Øvrige tillitsvalgte er Arne Røde i oppgang NT 54, Tore Bakken i oppgang NT 58, Kjell Wikjord i oppgang NT 60 og Jacob Lind i oppgang NT62.

Lysmesterne Kjell Wikjord og Rolf Vadset var ikke på valg.

7/4-24

Jannicke Madsen

20/3-24

Rolf Vadseth

Kirsti-Lill Toft

VEDTEKTER FOR SAMEIET LANGS LINJEN II

§1 GENERELT

Eiendommen gnr. 182, bnr. 10 i Oslo kommune er et eierseksjonssameie mellom eierne av de 25 ideelle seksjoner bebyggelsen består av.

§2 SEKSJON OG BRUKSRETT

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes en seksjon.

En seksjon består av:

- hovedseksjonen som er seksjonens leilighet
- tilleggsdelen som omfatter balkonger og terrasser som er tilknyttet seksjonen, samt boder i gang og garasje.

Sameiebrøken defineres ut fra arealet av den enkelte seksjons hoveddel.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

Sameiets juridiske basis er Lov om eierseksjoner av 1. januar 2018 (§9 fra 1. juli 2018) med de tilleggsfortolkninger som er nedfelt i sameiets egne vedtekter.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne , og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

§3 STYRE

Sameiet ledes av et valgt styre bestående av minst 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges for 2 år av gangen. Unntaksvis kan funksjonstiden nedkortes til 1 år.

Styrets leder velges for to år av gangen. Unntaksvis kan funksjonstiden nedkortes til 1 år.

Styret velger selv sin nestleder og øvrig arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styret kan meddele fullmakt.

Styrets leder forestår sameiets administrasjon og kan delegere oppgaver eller funksjoner til de øvrige styremedlemmer. Styreleder har forøvrig fullmakt til å treffe selvstendige avgjørelser når det gjelder sameiets daglige drift.

Styret er ansvarlig for

- at sameiet og den enkelte seksjonseier overholder Lov om eierseksjoner
- at fellesrom, garasje og andre fellesanlegg og -arealer brukes i henhold til de bestemmelser som er utarbeidet eller som styret iverksetter
- å gjennomføre fortløpende kontroll av bygningsmasse, tekniske anlegg og utearealer for på et tidligst mulig tidspunkt kunne avdekke skader eller forebygge at de oppstår
- å gjennomføre de nødvendige tiltak for vedlikehold samt forebyggelse eller utbedring av skader
- i rett tid å ha informert eierne om behovet for større vedlikeholdsarbeider og de økonomiske implikasjoner disse medfører, samt utarbeidelsen av en finansieringsplan for gjennomføringen
- å utarbeide et årlig investerings- og driftsbudsjett som grunnlag for å beregne den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene
- ut fra bebyggelsens tilstand å vurdere behovet for og størrelsen av et vedlikeholdsfond, og forelegge finansieringen av dette til godkjennelse på sameiets årsmøte
- å påse at den enkelte eier overholder sine vedlikeholdsforpliktelser innen så vel seksjonens hoveddel som tilleggsdel
- å innhente faglig ekspertise i forbindelse med vurderingen av årsaks forholdet til oppståtte skader og eventuelle følgeskader
- å megle i de tilfellene det er oppstått tvister mellom en eller flere seksjonseiere

§4 ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets høyeste myndighet og avholdes hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkalling med minst 8 dagers varsel. Sakslisten og sakspapirer skal følge innkallingen.

Følgende saker skal behandles på årsmøtet:

- rapport fra styret
- godkjent regnskap
- budsjett for neste driftsår
- valg
- eventuelle innkomne saker nevnt i innkallingen

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være meldt skriftlig til styreleder eller et styremedlem minst fire uker før styremøtet finner sted.

Årsmøtet kan kun fatte vedtak i de saker som er angitt i sakslisten, med mindre samtlige seksjonseiere møter på årsmøtet og enstemmig enes om det kan det også fattes vedtak i saker som ikke står i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes dersom styret eller minst to seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det, og det samtidig angis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret kan om nødvendig kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn til ordinært årsmøte, men aldri kortere enn 3 dager.

Hver seksjon teller ved avstemning med en stemme. Ved fravær kan en seksjonseier meddele skriftlig og datert fullmakt til en annen eier.

Ved avstemning i følgende saker kreves enighet fra alle seksjonseiere enten på årsmøtet eller senere:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- andre saker som nevnt i Lov om eierseksjoner

Ved vedtak om særlige bomiljøtiltak (f.eks. smørebod, lekeplass og felles overnattingsrom), gjelder flertallskrav fastsatt i Lov om eierseksjoner

Ved avstemning i følgende saker kreves minst 2/3 flertall:

- endring av sameiets vedtekter
- ombygninger, påbygninger eller andre endringer av bebyggelsen eller fellesarealet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring
- salg, kjøp, leie eller bortleie av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- andre saker som nevnt i Lov om eierseksjoner

Ved alle andre avstemninger kreves kun simpelt flertall.

§5 GARASJE - FELLESANLEGG

Fellesarealet omfatter alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke inngår i den enkelte sameiers seksjon.

Styret anviser hver sameier minst 2 garasjeplasser, garasjebod og gangbod.

Styret kan sikre at en sameier (eller vedkommendes hustandsmedlemmer) med nedsatt funksjonsevne får en tilrettelagt garasjeplass ved å pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte tildelt garasjeplassplass. Når dokumentert behov ikke lengre er tilstede opphører bytteretten.

Tilsvarende kan det gjennomføres andre nødvendige tiltak på fellesområdene som er nødvendige for sameiere med nedsatt funksjonsevne, f.eks. automatiserte døråpnere og rullestolheisordninger.

Det er gitt og kan fortsatt gis midlertidig eksklusiv bruksrett til enkelte innendørs fellesarealer, f.eks. til ekstra boder, etter forutgående søknad til styre og godkjennelse på Årsmøte. Slik midlertidig

eksklusiv bruksrett kan overdras ved salg av leiligheten, men kan maksimalt vare i 30 år fra den første gang ble innvilget før igjen må behandles på Årsmøte.

Sameiere som ønsker å etablere ladepunkt for elbil/hybrid bil på den parkeringsplass vedkommende disponerer må påse at denne er av type Mode 3/på vegg lader der forbruket er knyttet til vedkommendes strømmåler.

Utleie eller utlån av garasjeplass eller boder til andre enn seksjonseierne kan kun skje etter ~~skriftlig~~ godkjennelse fra styret.

§6 FELLESUTGIFTER

Utgifter til vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom sameierne i forhold til det antall garasjeplasser den enkelte disponerer.

Kommunale avgifter, forsikringspremier og honorarer, fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken.

Alle andre fellesutgifter fordeles likt mellom seksjonseierne.

§7 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier har full vedlikeholdsplikt for så vel hoveddelen som tilleggsdelen i sin seksjon. Seksjonseierne er økonomisk ansvarlig for de skader som oppstår eller er påført bygningen eller andre eiere som følge av forsømt vedlikehold eller uaktsomhet. I de tilfeller en slik skade dekkes helt eller delvis av sameiets forsikringsselskap, er seksjonseieren ansvarlig for betaling av egenandelen. Hvis forsikringsselskapet bare dekker en andel av skaden, kan styret kreve seksjonseieren dekker differansen. Dette ansvaret gjelder også dersom skaden er forårsaket av håndverkere som er engasjert av en seksjonseier.

Oppstår lekkasjeskader fra balkonger eller terrasser som ikke kan tilbakeføres til forsømt vedlikehold, uaktsomhet eller ikke fagmessig utførte arbeider, men som skyldes andre bygningsmessige forhold er sameiet ansvarlig.

Vedlikeholdsplikten innbefatter også vedlikehold av utvendige og innvendige dører og vinduer samt balkonger, terrasser og boder.

Sameiet er ansvarlig for eventuell utskifting eller fornyelse av utvendige dører og vinduer så fasaden fremstår ensartet.

Den enkelte sameiers ansvar i forbindelse med vedlikehold av terrasser, balkonger og byggintegrerte blomsterkasser begrenser seg til innvendige flater, herunder gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk. Sameiet er ansvarlig for øvrig vedlikehold av terrasser, balkonger og byggintegrerte balkongkasser.

Seksjonseierne må ved større vedlikeholdsarbeider og/eller ombyggingsarbeider rette seg etter vedtak årsmøtet har fattet når det gjelder utførelse og fargevalg.

Vedlikeholdet av bygninger, teknisk utstyr som heis, port, ventilasjonsanlegg, arealene i garasjen som ikke er knyttet til den enkeltes seksjonseiers garasjeplass samt det ytre felles fellesareal er sameiets ansvar og administreres av styret. Det samme gjelder bygningenes interne røropplegg og kabelopplegget frem til den enkelte seksjonseiers sikringsskap.

Vedlikeholdet av sameiets grøntanlegg skjer på dugnad med det antall årstimer styret bestemmer for hver eierseksjon.

Oppstår følgeskader i en seksjon på grunn av inntrådte forhold som faller in under sameiets ansvarsområde, så som vannlekkasje fra tak eller yttervegger, brudd i innvendige vann- og avløpsrør eller lignende skal disse i prinsippet utbedres på sameiets bekostning, så fremt de ikke dekkes av forsikringsselskapet. Avhengig av skadens omfang, den tilstand omgivelsene rundt skadestedet befinner seg i og ut fra et rimelighetshensyn, kan styret forlange en avkortning av et påstått erstatningsbeløp.

Oppnås det ikke enighet mellom seksjonseierne og styret, innhentes bindende vurdering fra en takstmann fra sameiet eller seksjonseierens forsikringsselskap. Omkostningene for takstmannen bæres med lik andel av seksjonseier og sameiet.

§8 PANTERETT FOR FORPLIKTELSER OG MISLIGHOLD

Sameiet har sikkerhet for krav i forbindelse med vedlikehold eller misligholdt husleie etter Lov om Eierseksjoner §31. Denne sikkerhet begrenses oppad til to ganger folketrygdens beløp.

§9 EIERSKIFTE

Sameiet betrakter overdragelsen av en eierseksjon som rettsgyldig når:

- den nye eier har underskrevet på at vedkommende er kjent med og vedtar innholdet i det tinglyste dokument som omhandler eiendommens oppdeling i eierseksjoner.
- den nye eieren har undertegnet på at vedkommende har lest, forstått og aksepterer å rette seg etter sameiets vedtekter og øvrige bestemmelser. Selgeren er ansvarlig for at den nye eiers skriftlige bekreftelse leveres styrets leder eller et av styremedlemmene.

Fond som er opparbeidet i sameiet kan seksjonseierne ikke kreve utbetalt hverken i ettertiden eller når et salg har funnet sted.

Ved utleie stilles følgende forutsetning:

- Ved utleie av en eierseksjon eller del av denne er utleier ansvarlig for at leietakeren har lest, forstått og skriftlig aksepterer å rette seg etter sameiets vedtekter og øvrige bestemmelser. Utleier er videre ansvarlig for at leietakeren skriftlige bekreftelse leveres styrets leder eller et av styremedlemmene.

§10 FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet i henhold til Lov om eierseksjoner og ut fra intensjonen om å unngå tvister og skape et godt forhold mellom seksjonseierne.

- Dersom det allikevel skulle oppstå tvist som ikke lar seg løse ved minnelighet ved forhandling, skal den avgjøres ved voldgift etter Lov om rettergangsmåten for tvistemål, kap 32, med mindre partene blir enige om voldgift an annen art.

Nordstrand terrasse 25. juni 2018

Endret 25. august 2021

Dagbokført 10. APR. 87 23617 oppgs. dbm.

SVERDRUP-THYGESON
& CONRADI-LARSEN A/S
ST.AUT. EIENDOMSMEGLERFORR.
HEGDEHAUGSVN. 36 - 0352 OSLO 3
☎ 46 10 52

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sverdrup-Thygeson & Conradi-Larsen A/S	Postb. 7115 Homansbyen 0307 Oslo 3	46 10 52

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
182	10		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Bygganders Prosjektutvikling A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	123/3135	21	B	173/3135
2	B	123/3135	22	B	173/3135
3	B	123/3135	23	B	173/3135
4	B	123/3135	24	B	173/3135
5	B	123/3135	25	B	173/3135
6	B	123/3135	26		
7	B	123/3135	27		
8	B	123/3135	28		
9	B	123/3135	29		
10	B	123/3135	30		
11	B	104/3135	31		
12	B	104/3135	32		
13	B	104/3135	33		
14	B	104/3135	34		
15	B	104/3135	35		
16	B	104/3135	36		
17	B	104/3135	37		
18	B	104/3135	38		
19	B	104/3135	39		
20	B	104/3135	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		3135/3135

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

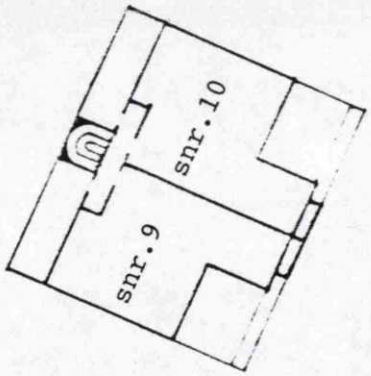
Oppdelingsbegjæring over angjeldende eiendom ble innlevert med tegninger til Oslo Byskriverembete og dagbokført 21.1.87. Ved en incurie var snr. 25 falt ut av fordelingslisten. En ber om at snr. 25 rettes etter tinglysingslovens §18.

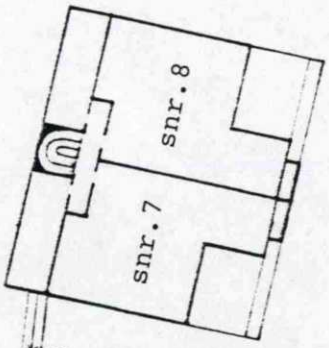
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Bygganders Prosjektutvikling A/S DAGBOKFØRT Harald Andersen

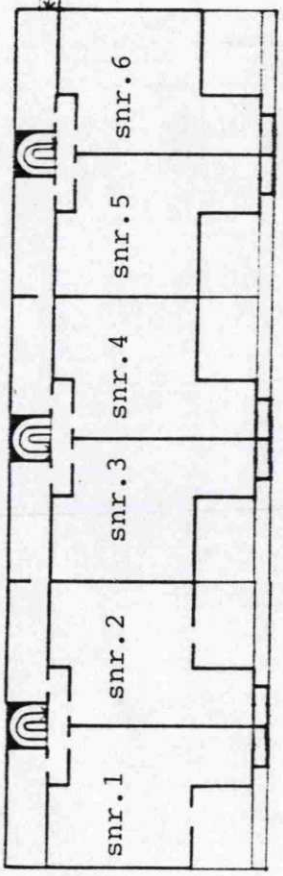
Tinglysingsstempel

10.APR.87 023617

BYSKRIVEREN I OSLO







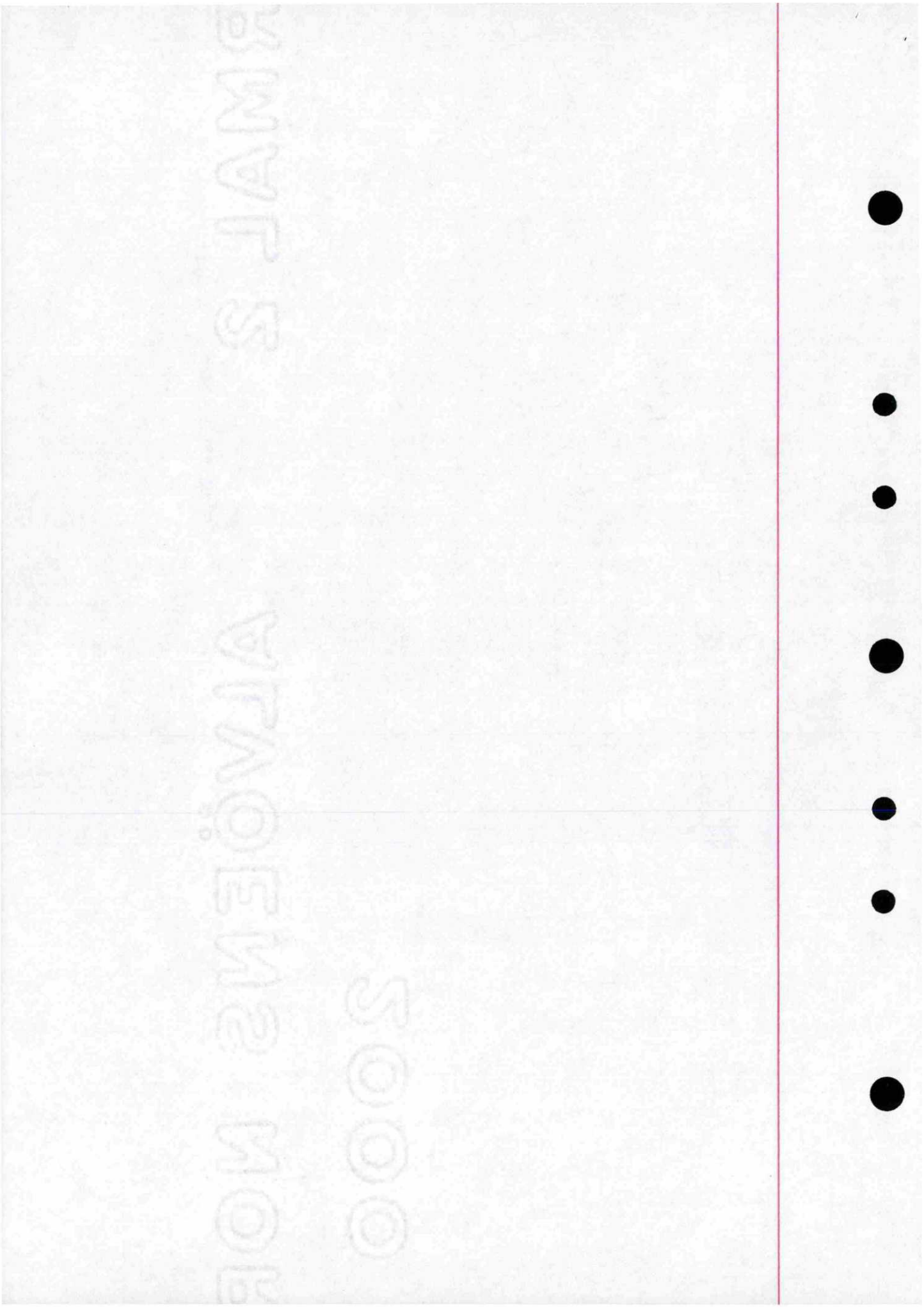


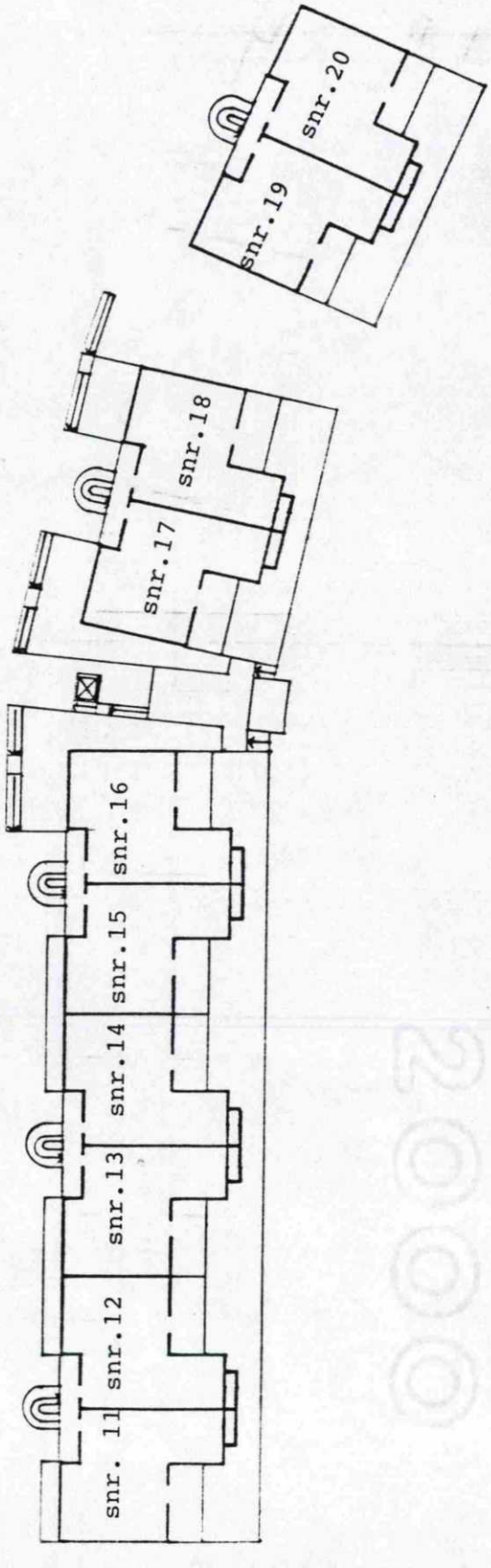
Gnr. 182, bnr. 10 - Oslo
Etasjeplan 1. etg.

Bærum den,

Byggandesprosjektutvikling AS
Harald Andersen.

Dg fortelningsstr.
Tegning innlevert og
kan om at tjnr. 25 endres etter tegningsnr. § 18 (u 3/2.

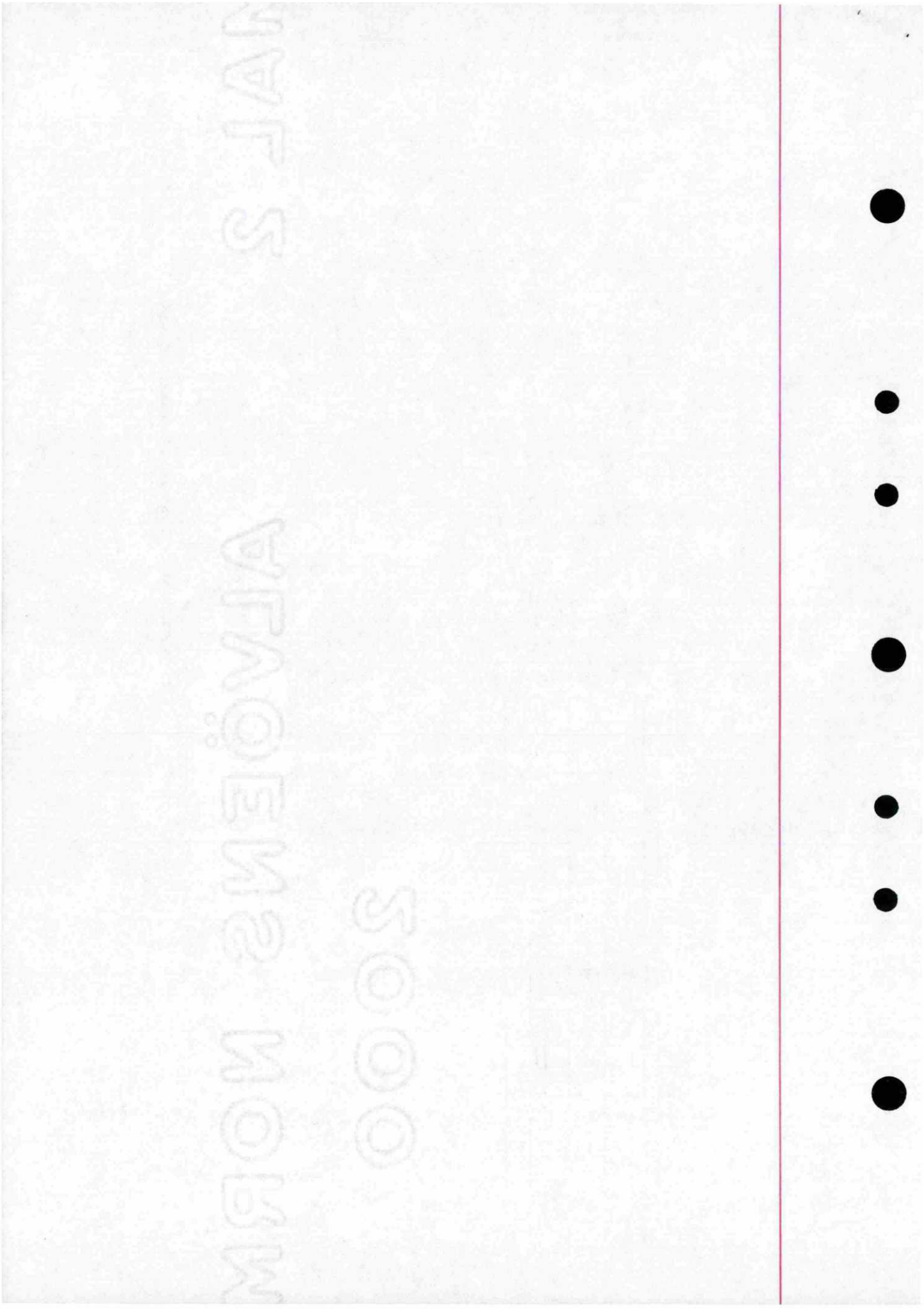

KOPI SAMSVARER MED ORIGINALEN

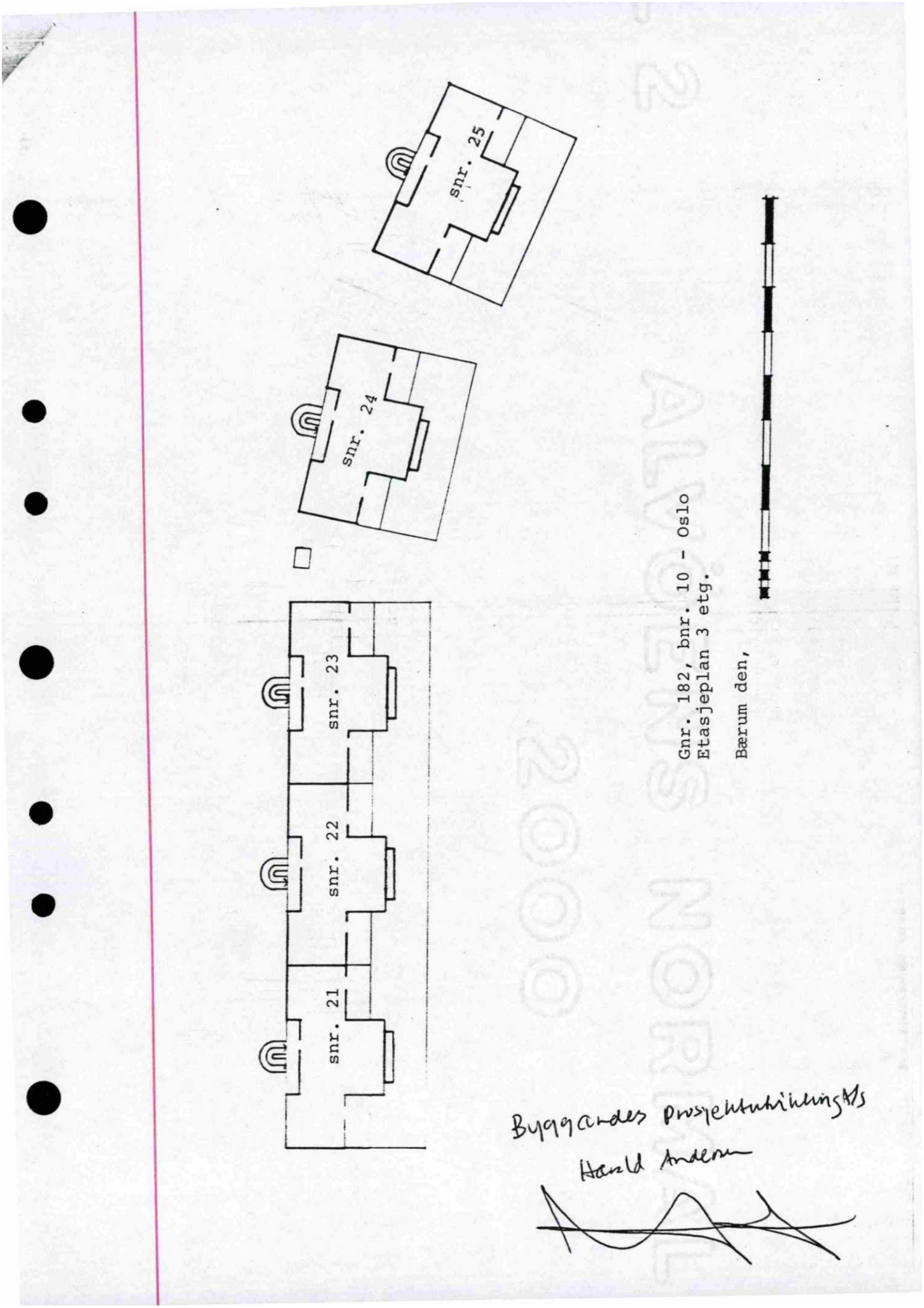


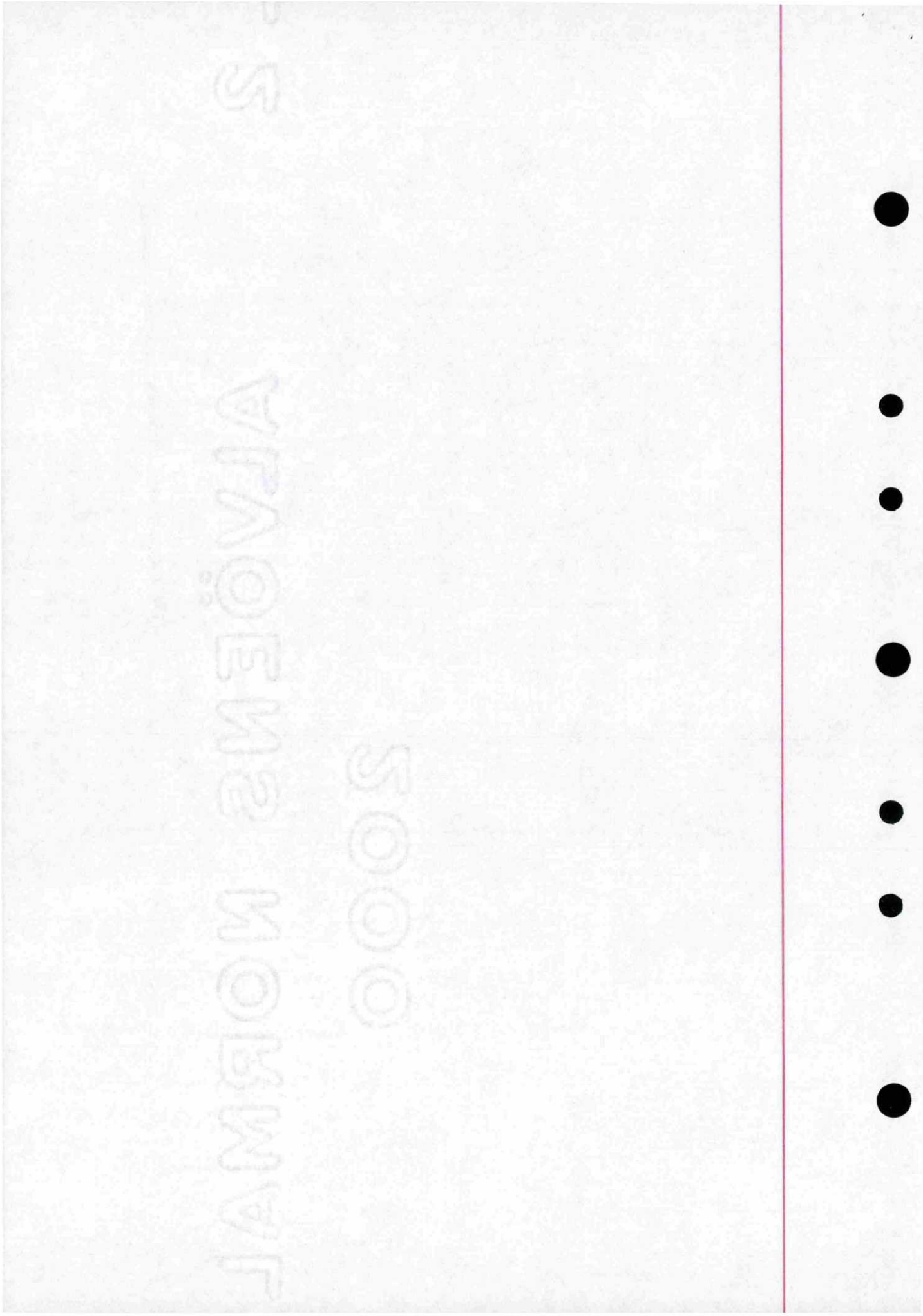
Gnr. 182, bnr. 10 - Oslo
Etasjeplan 2. etg.

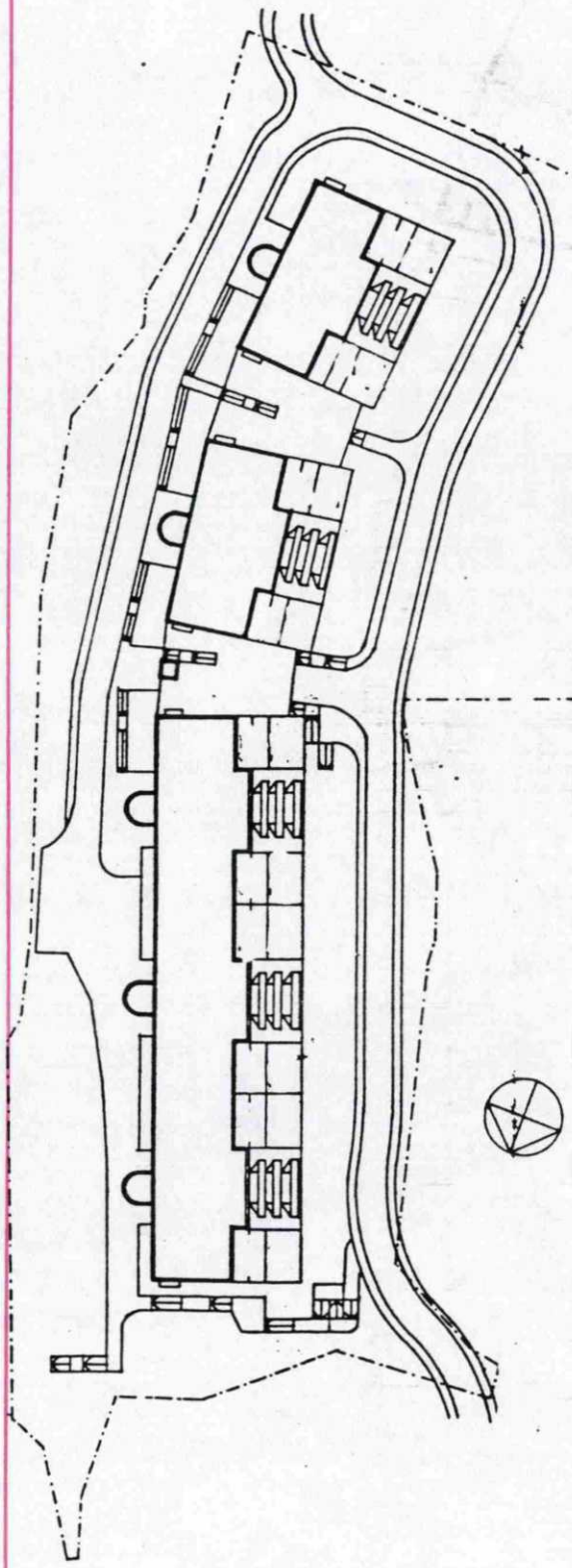
Bærum den,

Byggandes Prosjektutvikling AS
Harald Anden.


MOTTATT 2 MED ØVRIGE SAKSDOKUMENTER


snr. 25
snr. 24
snr. 23
snr. 22
snr. 21
Gnr. 182, bnr. 10 - Oslo
Etasjeplan 3 etg.
Bærum den,
Byggeandes prosjekteringsfirma
Harald Andersen


AVVEMMEN
AMOSÖVA

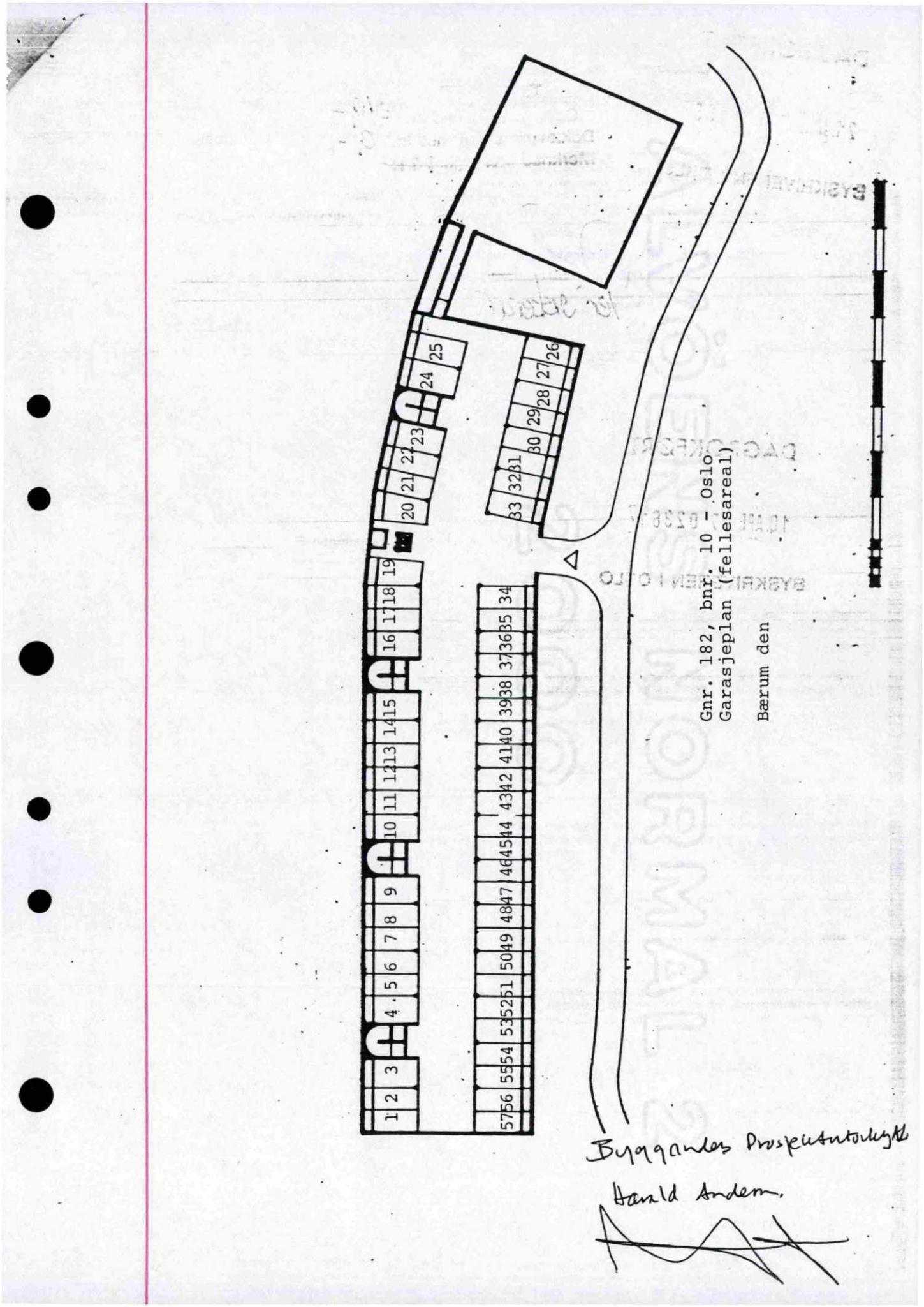


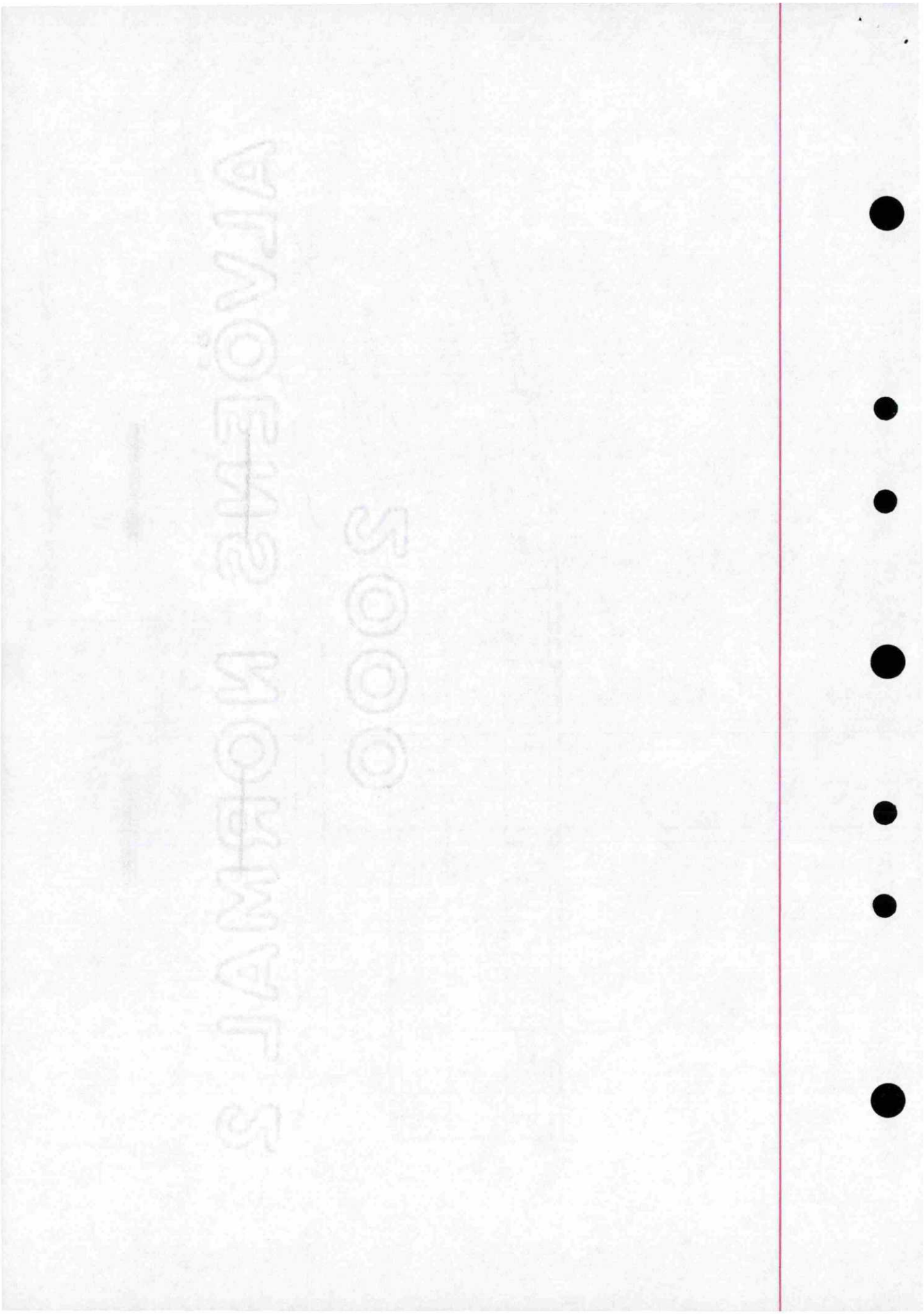
Situasjonsplan
gnr. 182, bnr. 10 - Oslo

Bærum den,

Byggaldes Prosjektutvikling AS
Harald Andem.

SAMSÖMMER MED ORIGINALET


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25
26 27 28 29 30 31 32 33
34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57
Gnr. 182, bnr. 10 - Oslo
Garasjeplan (fellesareal)
Bærum den
Byggandes Prosjektutvikling
Harald Andem.


JAMFØRT ORIGINAL
0005

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 0560 OSLO 5 662020
AS/lw

Oslo, den 16.09.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.182, bnr.10, Nordstrand terrasse 60.

Journalnr. 85/2309

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
02.09.91

Bygningens art
Boligblokk med garasje.

Byggherre
Sameiet Langs LinjenII, v/G. Løvstad, Nordstrand terrasse 60, 1170 Oslo

Byggemelder
Ark.kont. P.J. Eriksen, Rådhusgata. 30, 0151 Oslo.

Ansvarshavende
Siv.ing. Harald Andersen.

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

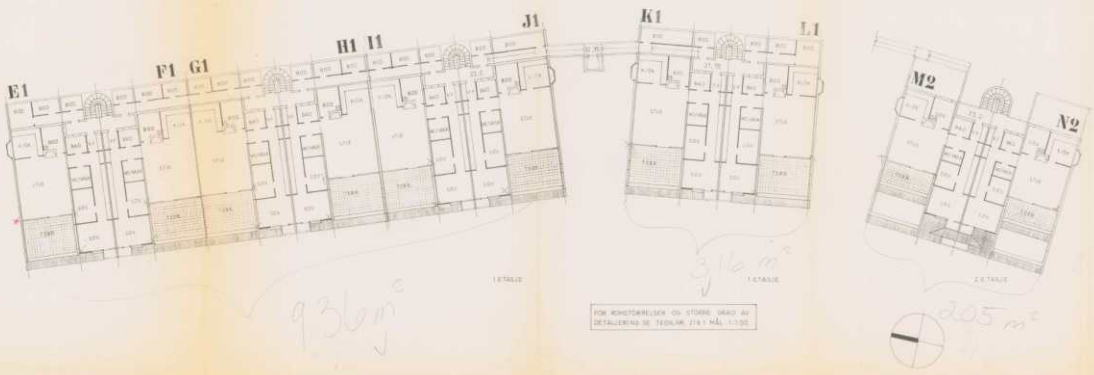
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
A. Sundt

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.

5-14. ANDVORD.



936 m²

316 m²

205 m²

2609

MOTTATT
30 NOV 1985

BYGGEMELDING

ARKITEKTKONTORET
PER JOHAN ERIKSEN MNAL
RÅDHUSGT. 30, 0151 OSLO, 41 04 26

BYGGANDERS A.S.
GML RINGERIKSVEI 61,
1340 BEKKESTUA, 53 49 38

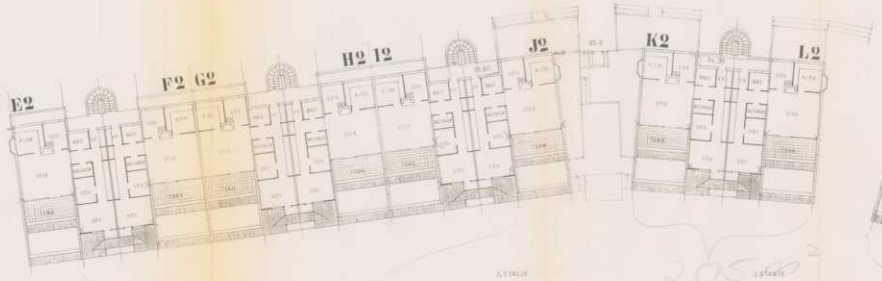
MOSSEVEIEN 206, 216 & 220

PLAN 1.ETASJE BLOKK E-L
PLAN 2.ETASJE BLOKK M-N

10

641

209 A



FOR ROMSTØRRELSER OG STØRRE GRAD AV DETALJERING SE TEGN NR. 29.1 MÅL. 1:100

608

205 2

192 m²

23.09

BYGGEMELDING

ARKITEKTKONTORET
PER JOHAN ERIKSEN MNAL
RÅDHUSGT. 30, 0151 OSLO, 41042

BYGGANDERS A.S
GML. RINGERIKSVEI 61
1340 BEKKESTUA, 534936

MOSSEVEIEN 206, 216 & 220

PLAN 2.ETASJE BLOKK E-N
PLAN 3.ETASJE BLOKK M/N

11

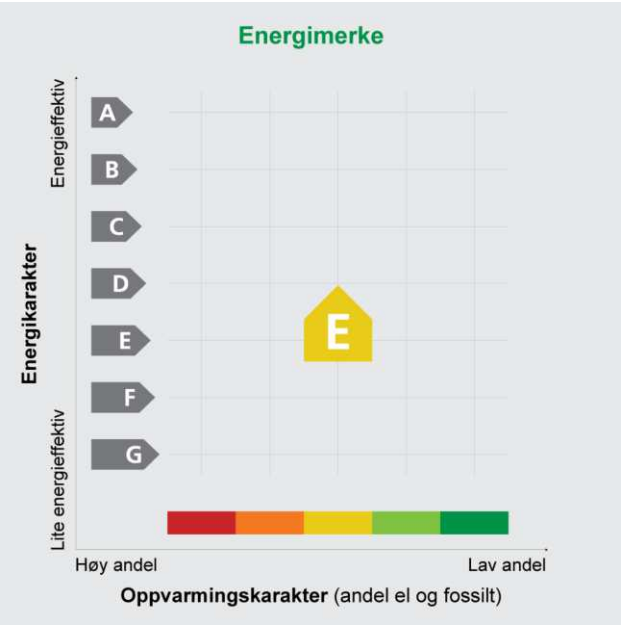
1:100

641

210 A

ENERGIATTEST

Adresse	Nordstrand Terrasse 62
Postnr	1170
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	182
Bnr.	10
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-660235
Dato	28.04.2016



Eier	Else Arnhild Rustad
Innmeldt av	Else Arnhild Rustad

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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:	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. 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)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. 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, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordstrand Terrasse 62
Postnr/Sted: 1170 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 28.04.2016 13:15:50
Energimerkenummer: A2016-660235
Ansvarlig for energiattesten: Else Arnhild Rustad
Energimerking er utført av: Else Arnhild Rustad

Gnr: 182
Bnr: 10
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

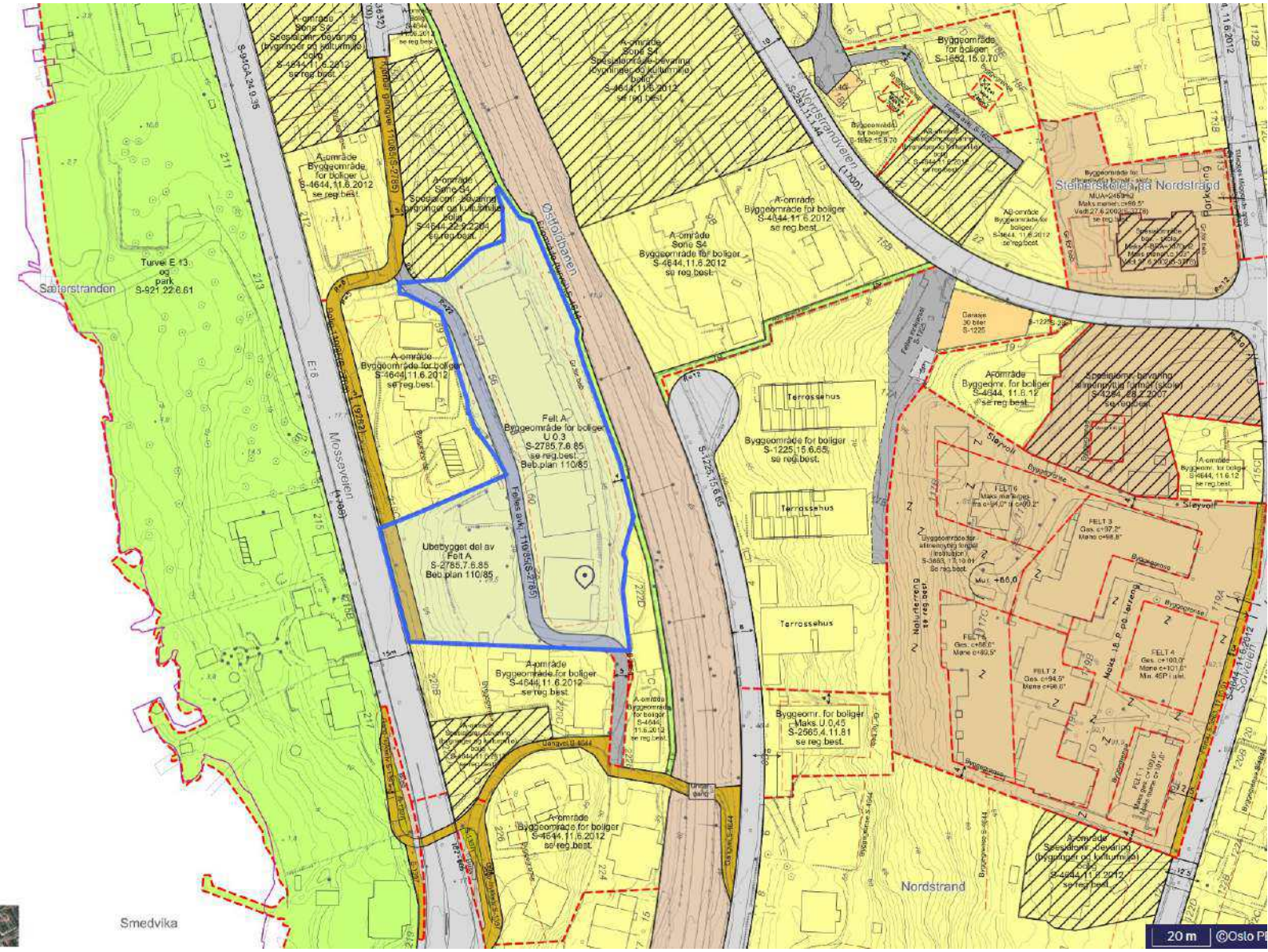
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.


Sæterstranden
Turvei E 13 og park S-921 22.6.61
E16
Mosseveien
Østfoldbanen
Felt A Byggeområde for boliger U 0.3 S-2785,7.6.85 se reg.best. Beb.plan 110/85
Ubebygget del av Felt A S-2785,7.6.85 Beb.plan 110/85
A-område Byggeområde for boliger S-4644,11.6.2012 se reg.best
A-område Sone S4 Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø) S-4644,11.6.2012 se reg.best
A-område Sone S4 Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø) S-4644,22.2.2004 se reg.best
A-område Sone S4 Byggeområde for boliger S-4644,11.6.2012 se reg.best
Byggeområde for boliger S-1652,15.9.70
Terrassehus
Byggeområde for boliger S-1225,15.6.65 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks.U.0,45 S-2565,4.11.81 se reg.best.
Garasje 30 biler S-1225
A-område Byggeområde for boliger S-4644, 11.6.12 se reg.best
Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø) S-4644, 28.2.2007 se reg.best
Steinerskolen på Nordstrand
Nordstrand
Smedvika
20 m
©Oslo P

Oslo

S-2785

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mosseveien 206, 216, 218 a-c og 220 samt del av 212.

Vedtaksdato: 07.06.1985
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198503005
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endr. m.h.t. parkeringsdekning i sak 110/85.
Knytning(er) mot andre planer: 11085

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 TIL REGULERINGSPLAN FOR MOSSEVEIEN 206, 216, 218 A-C OG 220 SAMT DEL AV 212, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- trafikkområde (gangvei/kjørbar gangvei)
- felles avkjørsel.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan felt A og C utbygges med terrassehus. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,30. Felt B kan utbygges med småhus med en maks. utnyttelsesgrad på 0,25.

Terrassehusenes høyde i bakkant skal ikke overstige 2 etasjer og største høyde på gavlene fastsettes til 3 etasjer. Småhusene tillates utbygd i 2 etasjer pluss eventuell underetasje. Maks. gesimshøyde skal for felt A være cote + 41,5 og for felt C cote + 35,5.

§ 4. Det skal avsettes 1,5 bilplasser pr. leilighet på felt A og C i fellesanlegg. På felt B skal det være 2 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. For felt A og C skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før innsendelse av byggemelding for en eller flere boliger. Sammen med søknad om byggetillatelse på felt A og C skal det også innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til bygningslovvedtekt for Oslo. Det skal bl.a. avsettes areal til opphold/lek. Dette areal skal være ferdig når området tas i bruk.

§ 6. Støyskjermer mot Mosseveien skal anlegges som vist på planen. Høyden av skjermen skal sikre at støyforholdene på utearealer, balkonger o.l. blir i overensstemmelse med retningslinjene i departementets rundskriv T-8/79. Retningslinjene i departementets rundskriv skal følges både for veg- og jernbanestøy. Støybeskyttelsestiltakene skal være ferdige når området tas i bruk.

§ 7. Den kjørbare gangvei mellom snuplass i Langs Linjen og gnr. 182, bnr. 28, tillates brukt som atkomst for gnr. 182, bnr. 5, 10, 11, 28, 35, 36, 37, 116, 834, 949, 1159 og 1209.

§ 8. Den regulerte felles avkjørsel er felles atkomst for gnr. 182, bnr. 10, 11, 28, 116, 834, 949, 1159 og 1209.

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

Nordstrand terrasse 62

Nabolaget Nedre Nordstrand/Kastellet nordvest - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	13 min 1 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	18 min 1.3 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	21 min 1.5 km
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	4 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 0.7 km
Bråten Linje 13, 19	18 min 1.3 km
Katten Totalt 10 ulike linjer	1 min 0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.2 km

BARNEHAGER

Bråten barnehage (0-5 år) 63 barn	17 min 1.3 km
Skredder'n barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 1.4 km
Eplekneika barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Matkroken Bråten	18 min
Meny Nordstrand	23 min

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

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	23 min
Apotek 1 Nordstrand	23 min
Lambertseter Vinmonopol	7 min

SPORT

Skredderjordet sandvolleyballbane	3 min
Nordseter skole	22 min
EVO Nordstrand	22 min
Fresh Fitness Hauketo	6 min

«Kort vei til Oslo, kveldssol, gode kollektiv muligheter til Oslo sentrum, gode skoler/oppvekstvilkår for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

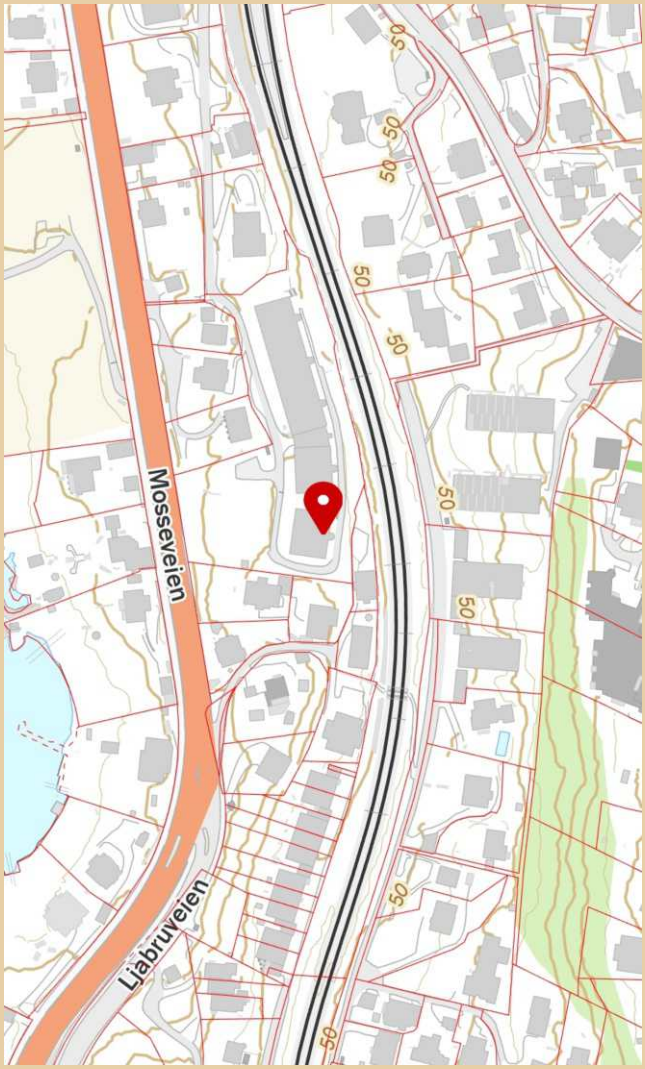
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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:
Nordstrand terrasse 62, 1170 Oslo
Gnr. 182, Bnr. 10, Snr. 19, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251341

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@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.
