PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

IVAR KNUTSONS VEI 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Formuesverdi

Megleropplysninger

Vedtekter

Husordensregler

Årsmøte 2025 med protokoll

Arealbekreftelse

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ivar Knutsons vei 15, 1161 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 628

Andelsnummer 257

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-3737 **Referansenummer:** XO2651

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående andelsleilighet i terrasseblokk oppført i 1979. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré/gang, gang, toalettrom, bad/wc/vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Utgang fra det ene soverommet til nordøstvendt balkong på ca. 11 m². Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m² og utebod på ca. 2,3 m². I tillegg disponerer boligen 1 kjellerbod ca. 3,7 m² og 1 garasjeplass med elbil lader.

Leiligheten holder god standard og fremstår godt vedlikeholdt.
Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Malt opp vegger i entré, gang samt den ene stueveggen
2024: Ny induksjonstopp
2022: Pusset opp felles oppgang og byttet entredør (utført i regi av borettslaget)serklæring foreligger)
2019: Pusset opp fasade og terrasse (utført i regi av borettslaget)
2019: Utskiftning av vinduer og terrassedører (utført i regi av borettslaget)
2018: Leiligheten ble ominnredet og pusset opp
2018: Flyttet kjøkkenet ut i stue. Ny IKEA kjøkkeninnredning
2018: Pusset opp toalettrom og bad/wc/vaskerom (utført av VVS Spesialisten, det foreligger dokumentasjon)
2018: Det elektriske anlegget ble oppgradert (utført av Benu AS, samsvarserklæring foreligger).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG

Gå til side

Terrasseblokk over 3 etasjer, underetasje og kjeller oppført 1979. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Fasader og balkonger ble pusset opp i regi av borettslaget i 2019. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten felles oppgang med trapper og reposer i betong belagt med banebelegg og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2019. Brann- og lyklassifisert entredør (B30/Rw38db) med sikkerhetslås og kikkehull fra 2022. Malte terrassedører i tre med 3-lags glass datert 2019. Sydvestvendt innglasset terrasse på ca. 14 m². Balkongdekke i betong belagt med pvc fliser e.l. Gelender av malt mur/betong med stålrekkverk. Innglassing med skyvbare glassfelter og glasstak. Panelt yttervegg. Tilgang til utebod på ca. 2,3 m². Det er montert elektrisksolmarkise, stikkontakt og utelampe. Nordøstvendt balkong på ca. 11 m². Balkongdekke i betong og rekkverk i beiset treverk.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv: Flislagt gulv i entré. 1-stav eikeparkett i gang, stue/kjøkken og i alle tre soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrastvegg med spiler i gang. Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i alle rom. Hvite glatte innerdører i tre. Malte karmer og malte glatte dørgerikter. To skyvedørsgarderober med speildører i entré/gang. Skyvedørsgarderober med hvite glatte/laminerte fronter i gang og i to soverom.

VÅTROM

Gå til side

Bad/wc/vaskerom fra 2018. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Høyskap og servantinnredning med hvite glatte fronter, servantskap med skuffer, heldekkende dobbelservant, 2 stk ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i nisje med flislagt skillevegg. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg av glass, samt sort dusjbatteri, regndusj og håndusj. Flislagt og belyst nisje for shampo o.l i dusjsone. Skjult røranlegg.

KJØKKEN

Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med sorte glatte fronter og sorte benkeplater av stein. Takhøye overskap og høyskap. Frittstående kjøkkenøy i lik utførelse med benkeskap. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps fleksibelt kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og led benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og fryseskap. Det er montert komfyrvakt over kokesone, samt waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel i kumskapet.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom fra 2018 med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Inspeksjonsluke til stoppekraner. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Vennfordelerskap avsatt i vegg over toalett. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Varmtvannsbereder fra fellesberedere i kjeller. Varmtvann inkludert i felleskostnadene. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i toalettrom med overløp til badegulv med sluk. Avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad/wc/vaskerom. Elektrisk oppvarming med gulvvarme og panelovn. Varmekabler i entré, toalettrom og på bad/wc/vaskerom. Varmefolie i gang, stue/kjøkken og i to soverom. Panelovn i ett soverom. Downlightsbelysning i alle rom. Dørtelefon/porttelefon. Telia kabel-tv og internett tilknytning. 230 V IT systemspenning. Skjult jordet el-anlegg. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

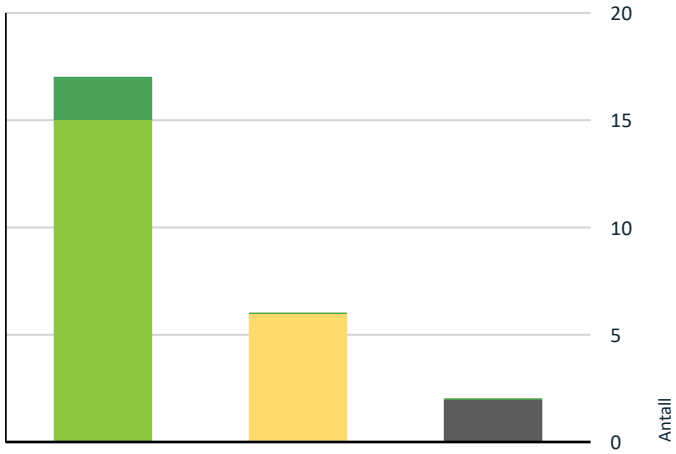
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig byggemeldt "bad og bod" er utvidet og slått sammen til bad/wc/vaskerom. Gang og soverom er opprinnelig byggemeldt kjøkken - kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Entrén er utvidet.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2019. NorDan vinduer bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lyklassifisert entredør (B30/Rw38db) med sikkerhetslås og kikkehull fra 2022. Malte terrassedører i tre med 3-lags glass datert 2019. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken sydvestvendt innglasset terrasse på ca. 14 m². Balkongdekke i betong belagt med pvc fliser e.l. Gelender av malt mur/betong med stålrekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Innglassing med skyvbare glassfelter og glasstak. Panelt yttervegg. Tilgang til utebod på ca. 2,3 m². Det er montert elektrisksolmarkise, stikkontakt og utelampe. Normal slitasjegrad.

Utgang fra det ene soverommet til nordøstvendt balkong på ca. 11 m². Balkongdekke i betong og rekkverk i beiset treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,07 m. Normal slitasjegrad.

TG IU Andre utvendige forhold

Terrasseblokk over 3 etasjer, underetasje og kjeller oppført 1979. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk -/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Fasader og balkonger ble pusset opp i regi av borettslaget i 2019. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten felles oppgang med trapper og reposer i betong belagt med banebelegg og malte overflater. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, antas utført iht. datidens byggeregler og forskriftskrav.

Borettslaget har god vedlikeholdshistorikk. Blokken ble omfattende rehabilitert utvendig i regi av borettslaget i 2019. Alle vinduer og balkong -/terrassedører ble skiftet ut i 2019. Felles oppgang ble pusset opp i 2022. For nærmere opplysninger vedrørende utført og kommende vedlikehold, se styrets årsberetning.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flislagt gulv i entré. 1-stav eikeparkett i gang, stue/kjøkken og i alle tre soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrastvegg med spiler i gang.

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i alle rom.

Vedlikehold: Malt opp vegger i entré, gang samt den ene stueveggen i 2025. Leiligheten ble ominnredet og pusset opp i 2018. Fremstår godt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 27 mm i entré/gang og stue/kjøkken. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg over kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre. Malte karmer og malte glatte dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

To skyvedørsgarderober med speildører i entré/gang. Skyvedørsgarderober med hvite glatte/laminerte fronter i gang og i to soverom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom ble oppgradert og pusset opp i 2018. Våtromsarbeid ble utført av VVS Spesialisten, det foreligger FDV og dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Normal slitasjegrad.

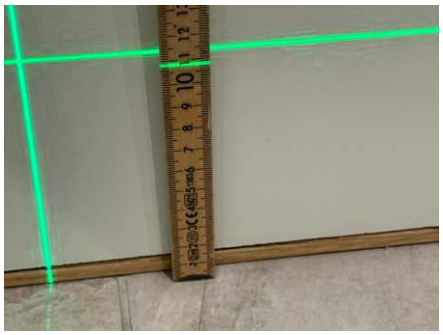
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

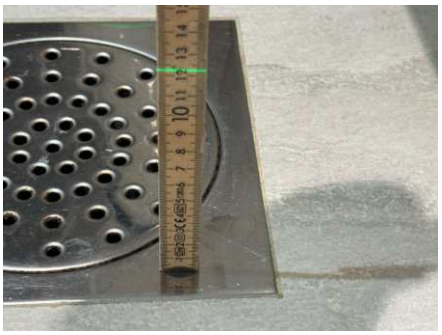
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 26 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved toalett. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 122 mm topp slukrist ved toalett



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 132 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne ved vegg i dusjsone som er tilkoblet hovedsluk av plast ved toalett. Hovedsluket ble ikke byttet. Slukrennen ble etablert i 2018. Ukjent eksakt type tettesjikt/membran, dette er ikke synlig ved inspeksjon i hovedsluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder hovedsluket som er fra byggeår. Ukjent eksakt type tettesjikt/membran, dette er ikke synlig ved inspeksjon i hovedsluket. Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse. Løs jordledning i slukrenne.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedsluk av plast fra byggeår (ved toalett)



Slukrenne ved vegg i dusjsone

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Høyskap og servantinnredning med hvite glatte fronter, servantskap med skuffer, heldekkende dobbelservant, 2 stk ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i nisje med flislagt skillevegg. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg av glass, samt sort dusjbatteri, regndusj og håndusj. Flislagt og belyst nisje for shampo o.l i dusjsone. Skjult røranlegg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

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

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avtrekksventil).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

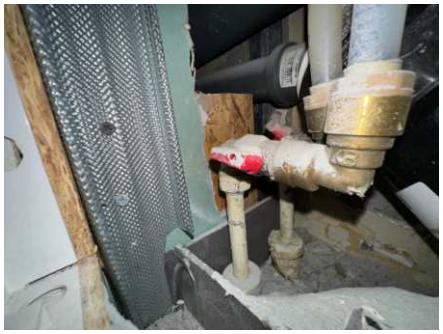
3.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommets våtsone vender mot yttervegg, kjøkken og stue med plassbygget tv-benk e.l (fysisk hindring), samt tilstøtende toalettrom. Tilstøtende toalettrom har inspeksjonsluke med åpning i veggkonstruksjon mot bad/wc/vaskerom. Våtrommet ble i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS2). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Inspeksjonsluke i toalettrom med åpning i veggkonstruksjon til bad/wc/vaskerom.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med sorte glatte fronter og sorte benkeplater av stein. Takhøye overskap og høyskap. Frittstående kjøkkenøy i lik utførelse med benkeskap. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps fleksibelt kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og led benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og fryseskap. Det er montert komfyrvakt over kokesone, samt waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel i kumskapet. Induksjonstoppen ble byttet i 2024. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Inspeksjonsluke til stoppekraner. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Vennfordelerskap avsatt i vegg over toalett. Mekanisk avtrekk. Toalettrommet ble pusset opp i 2018 (utført av VVS Spesialisten, det foreligger dokumentasjon).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

• Noen fliser har bom (hulrom under).

Påvist bom i gulvflis ved terskel (luftlomme under flis).

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i toalettrom med overløp til badegulv med sluk. Røranlegget i boligen ble oppgradert i 2018. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Inspeksjonsluke med stoppekraner i toalettrom



Vannfordelerskap i toalettrom

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Røranlegget i boligen ble oppgradert i 2018. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad/wc/vaskerom. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Varmesentral

Varmtvannsbereder fra fellesberedere i kjeller. Varmtvann inkludert i felleskostnadene. Felles varmtvannsbereder, varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med gulvvarme og panelovn. Varmekabler i entré, toalettrom og på bad/wc/vaskerom. Varmefolie i gang, stue/kjøkken og i to soverom. Panelovn i ett soverom. Downlightsbelysning i alle rom. Dørtelefon/porttelefon. Telia kabel-tv og internett tilknytning.

Tilstandsrapport

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018. Skjult jordet el-anlegg. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 2018: Det elektriske anlegget ble oppgradert med bla. gulvvarme i gang, to soverom og stue/kjøkken, montert komfyrvakt, utskiftning av sikringer i sikringsskap, montert overspenningsvern, samt diverse el-arbeid ifm. oppussing. Utført av Benu AS, samsvarserklæring foreligger.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se pkt. over. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

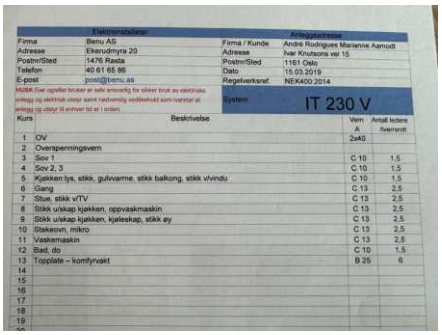
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

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



Sikringsskap



Elektroinstallatør		Anleggsadresse	
Firma	Benu AS	Firma / Kunde	André Rodrigues Marianne Aamodt
Adresse	Ekerudmyra 20	Adresse	Ivar Knutsons vei 15
Postnr/Sted	1476 Rasta	Postnr/Sted	1161 Oslo
Telefon	40 61 65 86	Dato	15.03.2019
E-post	post@benu.as	Regelverksref.	NEK400:2014

System: IT 230 V

Kurs	Beskrivelse	Vern A	Antall leders tverrsnitt
1	OV	2x40	
2	Overspenningsvern		
3	Sov 1	C 10	1,5
4	Sov 2, 3	C 10	1,5
5	Kjøkken:lys, stikk, gulvvarme, stikk balkong, stikk v/vindu	C 10	1,5
6	Gang	C 13	2,5
7	Stue, stikk v/TV	C 13	2,5
8	Stikk u/skap kjøkken, oppvaskmaskin	C 13	2,5
9	Stikk u/skap kjøkken, kjøleskap, stikk øy	C 13	2,5
10	Stekeovn, mikro	C 13	2,5
11	Vaskemaskin	C 13	2,5
12	Bad, do	C 10	1,5
13	Topplate – komfyrvakt	B 25	6
14			
15			
16			
17			
18			
19			

Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

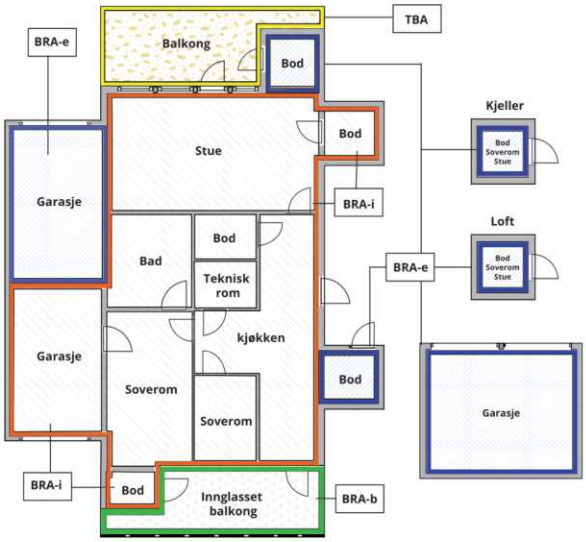
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	105	2	14	121	11
Kjeller		4		4	
SUM	**105**	**6**	**14**		**11**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang, gang, toalettrom, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken	Utebod	Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

3.Etasje: Entré/gang, gang, toalettrom, bad/wc/vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Utgang fra det ene soverommet til nordøstvendt balkong på ca. 11 m² (TBA). Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt innglasset balkong på ca. 14 m² (BRA-b) og utebod på ca. 2,3 m² (BRA-e). Merknad: Del av yttervegg mellom innglasset balkong og stue/kjøkken er medregnet i BRA-b.

Kjeller: 1 kjellerbod ca. 3,7 m² (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig byggemeldt "bad og bod" er utvidet og slått sammen til bad/wc/vaskerom. Gang og soverom er opprinnelig byggemeldt kjøkken - kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Entrén er utvidet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	105	14

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Marianne Aamodt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	628		0	8330 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Ivar Knutsons vei 15

Hjemmelshaver
Nordseter Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3009/Nordseter Borettslag	947965018	3009	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Marianne Aamodt og André Luiz De Oliveira Rodrigues

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
257

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gjennomgående andelsleilighet i 3.etg i lavblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordseter/Nordstrand i Oslo kommune. Kort vei til daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser. Gangavstand til nærbutikkene Spar og Matkroken. Kort vei til barneskole, Nordseter ungdomsskole samt Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående skoler. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet. Nærhet til Holtet, Sæterkrysset og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og Ekebergsletta, samt flere fine badeplasser langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget (gjeldende gnr - og bnr) på ca. 8.330 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantninger og bed, prydbusker og trær, lekeareal og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Inkl.bla. kabel-tv og bredbånd, varmtvann, nedbetaling andel fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, strøm fellesarealer, kommunale avgifter m.m.

Boder/fellesareal: Med boligen følger 1 kjellerbod ca. 3,7 m² (nr. 3009) og 1 kjølebod i felles kjølerom. Tilgang til felles sykkelrom og fellesvaskeri.

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles oppvarmet og video-overvåket garasjeanlegg under bygningen. Det er installert elbil lader. Ellers gjesteparkering på borettslagets område etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av lavblokker og småhusbebyggelse. Nordseter Borettslag består av 21 bygninger med i alt 300 andelsleiligheter - 6 terrasseblokker med 202 leiligheter og 21 rekkehus med 98 leiligheter. Borettslaget har gårds- og bruksnummer: 157/626 og 157/628.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	81683872			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	08.12.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	08.12.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	08.12.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport	08.12.2025	Eier fremviste tidligere tilstandsrapport (29.07.2018)	Fremvist		Nei
Egenerklæring	08.12.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2024	
2	02.04.2024	
3	05.04.2024	
4	08.12.2025	
5	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XO2651

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251409

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Aamodt	Oliveira R André Luiz De

Gateadresse
Ivar Knutsons vei 15

Poststed	Postnr
OSLO	1161

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251409

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering og utbygging av bad
Arbeid utført av	VVS Spesialisten, 1182 Oslo, Vardeveien 14

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, alt byttet og nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet hele EL anlegget og utført gulvvarme (varmematter) i gang, to soverom, kjøkken og stue. Endring av den elektriske innstallasjonen (gjelder ikke balkong), montering av komfyrvakt, utskiftning av sikringene i sikringskap, montering overspenningsvern. Alt gjennomført før innflytting i des 2018.
Arbeid utført av	BENU AS, Ekerudmyra 20, 1476 Rasta

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, BENU AS Samsvarserklæring med garanti medfølger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, denne er montert i felles garasjeanlegg og på fast plass som følger leiligheten. Innstallert i regi av Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251409

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle vinduer byttet og det ble isolert på nytt i 2019, lagt solceller på taket på blokken i 2023, og nyoppussede oppganger i hele borettslaget
Arbeid utført av	I regi av Nordseter Borettslag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For å sikre en forsvarlig og bærekraftig drift av borettslaget, er det besluttet at felleskostnadene vil øke med rundt 5 % fra og med 1. januar 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251409

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251409

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Aamodt	46fd0acb300065ed8adc779587c065b58aa2f878	19.12.2025 09:48:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Luiz De Oliveira Rodrigues	6a6d89f67d9251a04b68847734b029e9b1f77b33	29.12.2025 14:54:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251409

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 947965018 Andelsnr.: 257

Nordseter Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 17.11.2025 kl. 14.51

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1537561-1/200 12.11.2018 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL OMSETNINGSTYPE: Fritt salg DE OLIVEIRA RODRIGUES ANDRÉ LUIZ AAMODT MARIANNE

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1516617-1/200 04.06.2024 10:25	PANTEDOKUMENT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/419067-1/201	REGISTRERE NY
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 157 Bnr.: 628 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Ivar Knutsons vei 11
Gatenr:	13368
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1161 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Ivar Knutsons vei 13
Gatenr:	13368
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1161 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Ivar Knutsons vei 15
Gatenr:	13368
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1161 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Ivar Knutsons vei 17
Gatenr:	13368
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1161 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Ivar Knutsons vei 19
Gatenr:	13368
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1161 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Ivar Knutsons vei 21
Gatenr:	13368
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1161 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Ivar Knutsons vei 23
Gatenr:	13368
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1161 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Ivar Knutsons vei 25

Gatenr:	13368
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1161 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:17.11.2025 kl. 14.51

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/43036-1/105 16.07.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 244 075 Omsetningstype: Uoppgitt Nordseter Borettslag ORG.NR: 947 965 018 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1979/1153-1/105 12.01.1979	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 29 435 000 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

	LØPENR: 7279780 ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1993/23827-1/105 04.06.1993	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/22240-1
2001/46331-1/105 10.08.2001	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 29 381 100
2004/40752-1/105 17.06.2004	** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 29,476,000
2023/822505-1/200 02.08.2023 12:43	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 156 400 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1978/18671-1/105 04.09.1978	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning

	Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Overført fra gnr 183 bnr 474 Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/43036-2/105 16.07.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1978/10696-1/105 19.05.1978	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 1
1979/970174-1/105 29.08.1979	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR. 183 BNR. 474

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Skatteetaten

Dato
09.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 947 965 018 Andelsnr 257

Eiendommens adresse:

Ivar Knutsons vei 15, 1161 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 775 226
Som sekundærbolig:	kr 7 100 902

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Håkon Weiberg
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: hw@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251409 . Vår ref.: 0463-1-3009 Dato: 16.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordseter Borettslag
Organisasjonsnr:	947965018
Andelseier:	Aamodt, Marianne
Medeier:	de Oliveira Rodrigues, André Luiz
Leilighetsnummer:	3009
Adresse:	Ivar Knutsons Vei 15, 1161 OSLO
Andelsnummer:	257
Gnr.	157
Bnr.	628

Borettsinnskudd: Kr. 117 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81683872.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontor i Ivar Knutsons vei 60. Selskapslokale: Lokale i Ivar Knutsons vei 58. Leies ut ved henvendelse til styret. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnadene og leietillegg for påbygg, øker med 5,5% fra og med 01.01.2026. Internett øker til kr. 459 fra samme dato. Fellesvaskeri: Ja, i Ivar Knutsons vei 15, 21, 42 og 56. Kjøp av styringskort til maskinene og lås til reserveringstavler hos vaktmester. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Kraftleveranse: Entelios. Solenergi: Ja. Solenergi installert på terrasseblokkene. Finansiert med kr. 12,5 mill., som er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld. Borettslaget har redusert energikostnadene sine betraktelig, etter denne investeringen. Kontakt styret for mer informasjon om solcellepanelet. IN-ordning: Nei. Energiavregning: Nei. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: Telia. Kontakt telia.no for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos vaktmester. Skilt til postkasse ordnes av den enkelte beboer. Portåpnere bestilles hos Industriporter på tlf. 63 97 34 50. Vaktmester: Thomas Orebråten. Kan nås på 973 28 699. Ikke tilgjengelig lørdag/søndag eller helligdager. Garasje/Parkering: Ja. Garasjen følger boligen ved salg. Elbillading: Infrastrukturen foreligger - for andelseiere som ønsker elbillading på plassen, må det tas kontakt med styret for avklaring. Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12) Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208152483
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%

Restsaldo	11 230 540,00
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208449435
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	141 087 864,00
Innfrielsesdato:	30.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 254,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	129,00	
Kabel-tv/bredbånd	408,00	459,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	6 717,00	7 086,44 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 806,-
Fradragsberettigede kostnader:	33 730,-
Annen formue:	10 056,-
Gjeld:	622 528,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208152483
Restsaldo:	45 194,21
Kapitalkostnader:	395,26
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208449435
Restsaldo:	567 763,92
Kapitalkostnader:	3 055,77
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 612 958,13,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 58.

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 463

Nordseter Borettslag

Velkommen til årsmøte i Nordseter Borettslag

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 2. juni kl. 18:00 og lukker 5. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/463

Det holdes også et frivillig møte 2. juni kl. 18:00 , Nordseter skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

HYBRID GENERALFORSAMLING
I år avholdes generalforsamlingen som et hybrid møte.

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

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

Beboermøtet, vil finne sted på Nordseter skole kl. 18:00.

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

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må delta på beboermøte og levere stemmesedlene til møteleder, Kjell Åge Lund, på slutten av møtet. Det er ikke anledning for å levere analoge stemmesedler utenom dette.

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

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

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

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag A - Vedtektsendringer: Revidering av §11 - Bruksrett til garasjeplass
7. Forslag B - Omdisponering av vaskerilokale til treningsrom
8. Forslag C - Omdisponering av kjøleboder i IK56-60, til låst sykkelrom
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordseter Borettslag

Sak 1

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Kjell Åge Lund stilles som ordstyrer på beboermøtet.

Forslag til vedtak

Kjell Åge Lund velges som møteleder i den hybride generalforsamlingen.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Knut Wedde og Miriam Zhang Fotland foreslått.

Sak 3

Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd, føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport 24,25.pdf
2. 0463 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf
3. 0463 Kostnadsdiagram 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468.000,-.

Styrets innstilling
Økningen er i hht KPI-regulering

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 468.000,-

Sak 6

Forslag A - Vedtektsendringer: Revidering av §11 - Bruksrett til garasjeplass

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene til Nordseter Borettslag mangler informasjon om bruksretten til garasjeplassen i garasjeanlegget til borettslaget. Av denne årsak, ønsker man nå å revidere vedtektene, til å inkludere nyttig informasjon om bruksretten til garasjeplassen. Vedlagt følger forslag til nytt punkt 11. i vedtektene til Nordseter Borettslag. Nåværende punkt 11, blir nytt punkt 12.

§11. Bruksrett til garasjeplass

(1) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg.

(2) Bruksrett til garasjeplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til.

(3) Garasjen er ment for kjøretøy og kjøretøyrelaterte gjenstander. Vaktmester har fullmakt til å fjerne brennbare gjenstander som oppbevares i fellesarealer og garasje etter at anmodning om fjerning er gitt til eier. Dersom gjenstanden(e) ikke er fjernet av eier etter varslet tid, blir de fjernet av vaktmester og oppbevart i 4 uker på angitt sted før de kastes for eiers regning.

§11.2 Utleie av garasjeplass

(4) Andelseiere av garasjeplass kan leie ut garasjeplassen til interne andelseiere i borettslaget, etter at det er varslet om utleien ved oppslag og det er gitt samtykke fra borettslaget.

(5) Eierne av garasjeplassen er ansvarlig for både plassen, nøkler, portåpnere og biler som er plassert på deres andel, samt at bilen har lovlige skilter og er forsikret. 3 Leieavtalen er en avtale mellom utleier og leietaker. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelt inntektstap for utleier hvis parkeringsplassen i perioder ikke kan leies ut. Dette gjelder selv om slik leieavtale er inngått. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuell skade på bil som måtte oppstå i forbindelse med leieforholdet, dersom årsaken til skaden ligger utenfor borettslagets ansvarsområde.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar vedtektsendringene.

Sak 7

Forslag B - Omdisponering av vaskerilokale til treningsrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens situasjon: Generalforsamlingen 2023 vedtok å innføre betalingsløsning på alle fire vaskerier i borettslaget. Dette ble implementert høsten 2024. Etter innføringen har bruken av vaskeriene avtatt betydelig. I desember 2024 ble det registrert 10 overføringer til vaskekort. I februar 2025 ble det satt inn penger på vaskekort 13 ganger, og i mars var tallet 8. Flere av disse overføringene gjelder kjøp av vaskekort, og mange av innbetalingene er små summer som tilsier at brukeren snart må fylle på nytt.

Det er derfor grunn til å anta at bruken av vaskeriene er svært lav, og at det kan være snakk om et svært begrenset antall unike brukere på våre fire vaskerier.

Det har tidligere vært foreslått å legge ned to eller flere vaskerier av økonomiske hensyn. Dette ble sist stemt ned av generalforsamlingen i 2023, samtidig som betalingsløsningen ble vedtatt. På bakgrunn av den dokumenterte nedgangen i bruk mener styret det nå er hensiktsmessig at generalforsamlingen igjen vurderer behovet for å opprettholde alle fire vaskerier.

Styrets forslag: Styret foreslår å opprettholde tre av vaskeriene, og legge ned vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56. Dette rommet foreslås heller tatt i bruk som treningsrom for beboere i borettslaget.

På grunn av form og lysinnslipp vurderes dette rommet som godt egnet til treningsformål. Treningsrommet vil være tilgjengelig for beboere som betaler en årlig avgift, og driftes til selvkost. Inntektene skal først dekke etableringskostnader, og deretter løpende vedlikehold og oppgraderinger.

Det foreslås at det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet. Det vil bli forsøkt å anskaffe brukt utstyr der det er mulig, for å holde kostnadene nede. Utstyret skal gi beboerne et funksjonelt og variert tilbud, inkludert tredemølle, spinningsykkel, stakemaskin, vekter og utstyr for kroppsvekttrening.

Foreslått betalingsmodell:

- Ved 50 unike brukere: 85kr i måneden per bruker
- Ved 40 unike brukere : 105 kr i måneden per bruker

Med dette vil treningsrommet være nedbetalt på tre år. Deretter vil den årlige avgiften kunne justeres ned og gå til drift og vedlikehold og eventuelle oppgraderinger.

Styret foreslår at det gis fullmakt til å avgjøre om vaskemaskiner, tørketromler og annet utstyr på vaskerommet i IK56 selges eller settes på lager til eventuell fremtidig bruk på de øvrige tre vaskeriene.

Styrets innstilling

1. Vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56 avvikles og rommet bygges om og tas i bruk som treningsrom for beboere.

   Det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet, men det tas sikte på å lage ett funksjonelt og innbydende treningsrom til lavest mulig kostnad. Treningsrommet driftes på selvkost, med årlig betaling fra
2. brukere etter modell skissert over.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56 avvikles og rommet bygges om og tas i bruk som treningsrom for beboere. Det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet, men det tas sikte på å lage ett funksjonelt og innbydende treningsrom til lavest mulig kostnad. Treningsrommet driftes på selvkost, med årlig betaling fra brukere etter modell skissert over.

Sak 8

Forslag C - Omdisponering av kjøleboder i IK56-60, til låst sykkelrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å utrede muligheten for å gjøre om de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Arealet er i dag lite brukt, samtidig som beboerne i disse oppgangene mangler et egnet sted å oppbevare sykler. Forslaget gir styret fullmakt til å gjennomføre ombygging dersom det er støtte blant de berørte beboerne etter en høringsrunde.

Det er tre hovedgrunner til at dette tiltaket vurderes:

1. Kjølebodene er ute av bruk:
Det er tidligere besluttet at kjølefunksjonen i bodene ikke skal repareres. Som følge av dette står arealet i stor grad ubrukt, og det er naturlig å vurdere alternative bruksområder.

2. Manglende sykkelparkering i IK56–60:
I motsetning til de øvrige oppgangene i borettslaget, har ikke beboerne i IK56–60 tilgang til et eget sykkelrom. I dag må sykler plasseres i garasjeanlegget, som ikke er tilrettelagt for trygg og effektiv sykkeloppbevaring.

3. Sikkerhet og forebygging av tyveri:
Det har vært flere innbrudd i garasjen. Ved å flytte sykler og andre verdisaker inn bak låste dører i et sykkelrom, reduseres risikoen for tyveri og gir samtidig mindre motivasjon for å bryte seg inn i garasjen.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede interessen for å omgjøre de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Dersom berørte beboere (IK56-60) i etterkant av årsmøtet støtter forslaget i en høringsrunde, får styret samtidig fullmakt til å iverksette ombyggingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede interessen for å omgjøre de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Dersom berørte beboere (IK56-60) i etterkant av årsmøtet støtter forslaget i en høringsrunde, får styret samtidig fullmakt til å iverksette ombyggingen.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kjell Åge Lund

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

- Rune Øglænd Breisnes
- Tori Grytli

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

- Astrid Nordseth Gray
- Carina Myhrvold
- Reidar Sebuøygard

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Kjell Åge Lund

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

- Rune Øglænd Breisnes

Sak 11
Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Ellen Tanum Vego
- Grete Wøien
- Knut Wedde

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Åge Lund	Jordbærveien 57
Nestleder	Rune Øglænd Breisnes	Ivar Knutsons Vei 56
Styremedlem	Terje Haukland Hansen	Jordbærevien 34
Styremedlem	Tori Grytli	Ivar Knutsons Vei 17
Styremedlem	Mudasser Iqbal Khan	Ivar Knutsons Vei 44
Varamedlem	Astrid Nordseth Gray	Ivar Knutsons 13
Varamedlem	Carina Myhrvold	Ivar Knutsons Vei 38
Varamedlem	Reidar Sebuøygard	Jordbærveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kjell Åge Lund	Jordbærveien 57
Varadelegert	
Rune Øglænd Breisnes	Ivar Knutsons Vei 56

Valgkomiteen
Knut Wedde
Ellen Tanum Vego
Grete Wøien

Generelle opplysninger om Nordseter Borettslag
Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.
Nordseter Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947965018, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
157 626 628

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Nordseter Borettslag har en fulltidsansatt vaktmester, og har i tillegg engasjert pensjonert vaktmester på timebasis samt benyttet noe innleid arbeidskraft.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Styrets arbeid
Styreperioden 2024-2025 har vært et spennende og utviklende år for styret. Ved fjorårets årsmøte ble det valgt inn to nye faste, og ett nye varamedlemmer. Gjennom styreperioden har det vært avholdt 14 styremøter i 24-25.

Økonomi
Styret har i forbindelse med økning av husleien hatt en gjennomgang av avtaler og faste kostnader i borettslaget. Dette arbeidet vil følges videre opp for å sikre stabil økonomisk drift.

Vedlikehold
Siden forrige årsmøte har det vært gjort en stor jobb knyttet til å oppdatere vedlikeholdsplanen for borettslaget. I et borettslag av vår størrelse og alder vil det alltid være mange små og store vedlikeholdsbehov, og denne planen er et viktig instrument for styret for både å kunne holde oversikt over status og økonomisk kunne prioritere hvilke oppgaver som haster mest.

For 2025 så er det ikke planlagt særskilte vedlikeholdsoppgaver, utover ferdigstilling av arbeidet med gjerdene på terrassesiden i leilighetsbyggene.

Brannvern
Styret i 2024 hatt samarbeidet med Norsk Brannvern AS om kontroll av brannsikkerheten i borettslaget. Årlig kontrollbesøk til alle boenheter ble foretatt i 2024. Dette bidrar til å sikre at alle boenheter har fungerende røykvarslere og nødvendig slukningsmateriell. Brannsikring i fellesområdene blir også kontrollert årlig. Når den årlige kontrollen er foretatt, får styret rapport om tilstanden i hver leilighet og for fellesområdene. Styret informerer i god tid om tidspunkt for den årlige kontrollen og oppfordrer alle beboere til å åpne når Norsk Brannvern ringer på.

Styret vil i 2025 vurdere samarbeidet med Norsk Brannvern AS, og vil også sondere mulighetene for å inngå samarbeid med andre aktører innen brannvern. Dette vil være en vurdering av både pris og kvalitet på tjenesten.

Dugnad
Siden sist årsmøte har det blitt arrangert to dugnader i borettslaget. Det har her vert godt oppmøte, og blitt gjort mye godt arbeid. Dugnaden har også fungert som en fin sosial møteplass for beboerne.

Grøntutvalget

Borettslaget har et eget Grøntutvalg som pt består av fire medlemmer. Grøntutvalget skal komme med innspill om vedlikehold og videreutvikling av borettslagets grøntområder, slik at grønne verdier, bærekraft og biologisk mangfold bevares.
I 2024 har utvalget vært helt sentral i utarbeidelse av ny skjøtselplan for uteområdene. Utvalget var også aktiv i valg av ny gartner - Hagespesialisten AS og har fulgt opp gartneren tett det første året. I løpet av 2024 har utvalget også arbeidet

for å få et møte med bydelen om vedlikehold på kommunen områder. Dette møtet blir først i juni 2025,
Grøntutvalget har ca 4 møter i året. Utvalgets arbeid skjer samarbeid med styret og vaktmester.

Sommerfest
Borettslagets festkomite arrangerte i august med hoppeslott, ansiktsmaling, og klovn for barna. Det ble servert mat, og mot kvelden spilte borettslagsbandet The Strawberries opp til fest. Ett svært vellykket og godt besøkt arrangement.

Juletretenning
Tradisjonen tro så ble det også i denne årsmøteperioden arrangert juletretenning. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Vi er også heldige som har julenissen boende i borettslaget, så han kom også på besøk.

Skøytebane
I år som i fjor har det blitt anlagt skøyteis i borettslaget, ved ballplassen. Dessverre førte mildvær til at skøytesesongen ble kort.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ett vesentlig positivt avvik i posten for kommunale avgifter. Oslo kommune har redusert bruksarealet fra 35813m2 til 32303 m2 fra 2011. Differansen er kreditert borettslaget.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vedlikehold av terrassene ble satt i gang på høsten 2024.

Det har blitt satt i gang en større oppgradering av uteområdene.

Det har også blitt gjennomført en oppgradering av armaturene i garasjeanleggene. I utgangspunktet skulle lysrørene byttes. Det ble etter å ha innhentet anbud sett at vi på sikt ville få en større besparelse ved å bytte til led-armatur nå. Dette har en høyere engangskostnad, men betydelig lengre levetid og bedre kvalitet, i tillegg til å bruke mindre strøm.

Ferdigstillelse av solcelleanlegget, der det var en forsinkelse med en av hovedtavlene og ventilasjonstavlene, har er også en medvirkende årsak til det totale avviket.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

For 2025 ser vi en økning i de komunale avgiftene med hhv. 18% for vann- og avløp og 4% for renovasjon, samt en KPI på 4-5%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

For 2025 har vi sett en økning i forsikringspremien på 20%.

Lån

De vedvarende høye rentene fra 2023 har fortsatt gjennom 2024, og prognosene tilsier at dette nivået vil vedvare inn i 2025.
Nordseter Borettslag har lån i OBOS-banken med nominell, flytende rente pålydende 5,45%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2025 har økt med 7%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

Avgiftspliktige inntekter

Budsjettposten avgiftspliktige inntekter viser låneopptak på 2500000 for sikring av drift som en konsekvens av siste års økte kostnader, der husleieøkningen ikke har fulgt kostnadsnivået.

Andre inntekter

Andre inntekter viser antatte besparelser i energi/fyring som følge av etableringen av solcelleanlegg i borettslaget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nordseter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NORDSETER BORETTSLAG
ORG.NR. 947 965 018, KUNDENR. 463

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 113 411**	**3 321 650**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 282 541	97 655
Tilbakeføring av avskrivning	14	423 438	25 425
Tillegg reduksjon anl. midler	14	2 224 459	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-41 438	-10 143 334
Tillegg for nye langsiktige lån	17	143 078 531	12 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-143 188 923	-2 678 614
Innsk. øremerk. bankkto		-2 816	-9 369
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-789 290**	**-208 237**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 324 123**	**3 113 413**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 131 794	5 814 278
Kortsiktig gjeld	-807 671	-2 700 867
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 324 123**	**3 113 411**

NORDSETER BORETTSLAG
ORG.NR. 947 965 018, KUNDENR. 463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 313 248	19 578 896	19 586 000	22 489 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	400 000	2 500 000
Andre inntekter	3	357 499	382 457	307 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 670 747**	**19 961 353**	**20 293 000**	**25 389 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 087 412	-970 001	-1 044 000	-1 140 000
Styrehonorar	5	-468 000	-450 000	-475 000	-468 000
Avskrivninger	14	-423 438	-25 425	-53 000	-423 438
Revisjonshonorar	6	-16 625	-16 625	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-274 005	-260 210	-280 000	-294 000
Konsulenthonorar	7	-253 586	-31 813	-75 000	-75 000
Kontingenter		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-5 478 566	-2 912 878	-3 434 000	-2 560 000
Forsikringer		-1 645 435	-1 437 847	-1 600 000	-1 920 000
Kommunale avgifter	9	-2 403 499	-4 235 045	-4 990 000	-4 590 776
Energi/fyring		-466 517	-997 178	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 468 516	-1 402 683	-1 500 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-998 660	-679 430	-654 000	-795 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 044 258**	**-13 479 136**	**-14 582 000**	**-14 244 214**
DRIFTSRESULTAT		**4 626 489**	**6 482 217**	**5 711 000**	**11 144 786**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	448 465	196 454	155 000	155 000
Finanskostnader	12	-8 357 495	-6 581 017	-8 177 000	-8 399 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 909 030**	**-6 384 563**	**-8 022 000**	**-8 244 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 282 541**	**97 655**	**-2 311 000**	**2 900 786**
Overføringer:					
Udekket tap		-3 282 541	0		
Reduksjon udekket tap		0	97 655		

NORDSETER BORETTSLAG
ORG.NR. 947 965 018, KUNDENR. 463

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	82 351 036	82 351 036
Tomt		2 432 413	2 432 413
Andre varige driftsmidler	14	11 269 767	13 876 226
Miljøbankkonto, øremerket		66 746	442 528
SUM ANLEGGSMIDLER		**96 119 961**	**99 102 205**
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		7 800	7 800
Forskuddsbetalte kostnader		394 760	384 576
Andre kortsiktige fordringer	15	22 834	0
Driftskonto OBOS-banken		1 064 825	3 939 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 166	93 316
Sparekonto OBOS-banken		1 606 409	1 389 571
SUM OMLØPSMIDLER		**3 131 794**	**5 814 278**
SUM EIENDELER		**99 251 756**	**104 916 483**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 300 * 100		30 000	30 000
Udekket tap	16	-85 811 213	-82 528 672
SUM EGENKAPITAL		**-85 781 213**	**-82 498 672**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	154 696 348	154 806 740
Borettsinnskudd	18	29 476 000	29 476 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	52 950	431 548
SUM LANGSIKTIG GJELD		**184 225 298**	**184 714 288**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		270 415	225 061
Skyldige offentlige avgifter	20	72 580	143 253
Påløpte renter		46 007	719 721
Påløpte avdrag		0	217 856
Påløpte kostnader		312 099	1 301 051
Annen kortsiktig gjeld	21	106 570	93 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		**807 671**	**2 700 867**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**99 251 756**	**104 916 483**

Pantstillelse	22	185 876 000	185 876 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Nordseter Borettslag

Kjell Åge Lund	Tori Grytli	Terje Haukland Hansen
Mudasser Iqbal Khan	Rune Øglænd Breisnes	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 119 476
Kabel-TV	1 328 400
Eiendomsskatt	414 556
Trappevask	261 792
Lokaler	96 036
Leietillegg for påbygg	62 868
Parkeringsleie	21 600
Garasjeleie	15 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 320 448**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering utleid	-7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 313 248**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Betalingsløsning Charge 365 for El-bil lading	309 857
Nettinnbetalinger nøkler og skilt	6 125
Utleie lokaler	7 500
Viderefakturerte kosntader, befaring K.Apeland	7 150
VIPPS betalingsløsning for vaskeri	26 866
Tilskudd fra Oslo Kommune kr.1 781 932 er godskrevet solcelleanlegget	
Miljøfond OBOS kr.442 527 er godskrevet solcellenalegget	
SUM ANDRE INNTEKTER	**357 499**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-847 672
Overtid	-21 049
Annen lønn, ikke feriepenger	-15 000
Påløpte feriepenger	-106 570
Fri bil, tlf etc.	-284
Arbeidsgiveravgift	-177 443
Pensjonskostnader innskudd	-24 345
AFP-pensjon	-13 494
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 334
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Refusjon sykepenger	134 337
Arbeidsklær	-10 809
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 087 412**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 468 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 16 468, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-13 825
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 758
Andre konsulenthonorarer, Dr.Techn.K.Apeland as	-224 003
SUM KONSULENTHONORAR	**-253 586**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Byggmesterkontoret as,	-402 146
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-402 146**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 954 044
Drift/vedlikehold VVS	-324 268
Drift/vedlikehold elektro	-834 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-906 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-144 761
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-161 569
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-264 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-435 862
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-3 922
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 478 566**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-418 903
Vann- og avløpsavgift	-714 243
Feieavgift	-15 776
Renovasjonsavgift	-1 254 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 403 499**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-63 980
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 477
Verktøy og redskaper	-3 697
Telefon-/kontormaskiner	-15 153
Driftsmateriell	-32 498
Lyspærer og sikringer	-575
Vaktmestertjenester	-139 500
Renhold ved firmaer	-381 031
Andre fremmede tjenester	-41 238
Kontor- og datarekvisita	-829
Trykksaker	-7 076
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-674
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 468
Andre kontorkostnader	-2 276
Telefon/bredbånd	-3 906
Porto	-975
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 112
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-168 015
Bilgodtgjørelse	-803
Gaver	-1 506
Bank- og kortgebyr	-3 009
Velferdskostnader	-76 863

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-998 660**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 317
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 593
Kundeutbytte fra Gjensidige	155 548
Andre renteinntekter	224 007
SUM FINANSINNTEKTER	**448 465**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 936 157
OBOS-banken	-647 648
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-769 494
Renter på leverandørgjeld	-4 196
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 357 495**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1981	83 000 000
Korrigering	-648 964
SUM BYGNINGER	**82 351 036**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.157/bnr.626,628
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2017	49 999	
Avskrevet tidligere	-49 998	
		0
Løvsuger		
Tilgang 2017	47 093	
Avskrevet tidligere	-47 092	
		0
Sandsilo		
Tilgang 1995	37 030	
Avskrevet tidligere	-37 029	
		0
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2009	24 990	
Avskrevet tidligere	-24 989	
		0
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2020	31 079	
Avskrevet tidligere	-31 077	
		0
Snøfreser		

Tilgang 2007	14 250	
Avskrevet tidligere	-14 249	
		0
Traktor nr. 2		
Tilgang 2018	254 250	
Avskrevet tidligere	-144 075	
Avskrevet i år	-25 425	
		84 750
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	37 999	
Avskrevet tidligere	-37 998	
		0
Vaskerianlegg		
Tilgang 2006	214 725	
Avskrevet tidligere	-214 724	
		0
Avfallsanlegg		
Kostpris	836 892	
Avskrevet tidligere	-836 890	
		0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2013	122 578	
Tilgang 2014	1 853 308	
Tilgang 2015	1 646 821	
		3 622 707
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	10 143 334	
Tilgang 2024	41 438	
Avgang 2024, reduksjon tilskudd	-2 224 459	
Avskrevet i år	-398 013	
		7 562 300
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 269 767**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-423 438**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker - oppgjort 02.2025	22 834
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**22 834**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-148 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 051 840	
Nedbetalt i år	142 448 160	
		0
Obos-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	141 420	
Nedbetalt i år	572 023	
		-11 786 557
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-143 078 531	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	168 740	
		-142 909 791
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-154 696 348**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981	-29 381 100
Opprinnelig 2004	-94 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-29 476 000**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-52 950
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-52 950**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-35 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 414
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-72 580**

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-106 570
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-106 570**

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

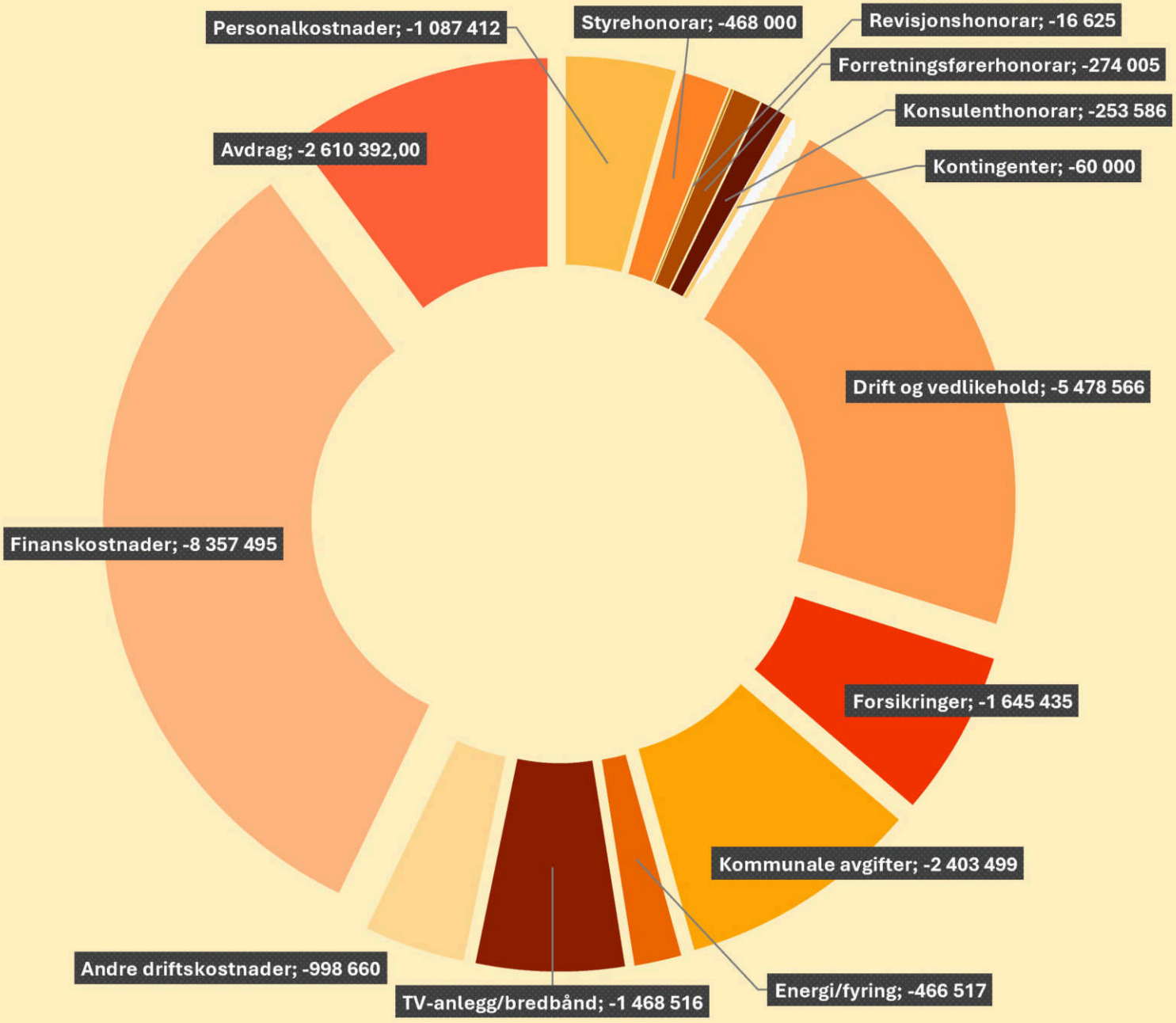
Borettsinnskudd	29 476 000
Pantelån	154 696 348
TOTALT	**184 172 348**

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

Bygninger	82 351 036
Tomt	2 432 413
TOTALT	**84 783 449**

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024

Nordseter Borettslag



Notat: Gjennom 2024 har styret i Nordseter Borettslag igangsatt flere viktige vedlikeholdsprosjekter. Disse inkluderer installasjon av ni radonsug, omfattende arbeid på terrasseblokkene, herunder spyling og maling av gjerder på balkongene og rens av takrenner og nedløpsrør. Videre ble takene på enkelte boder byttet av en profesjonell blikkenslager. En overraskelse i 2024 var tilbakebetalingen av kommunale avgifter for vann og avløp, som strekker seg helt tilbake til 2011. Denne refusjonen var et resultat av tidligere overfaktureringer. Styret har vist imponerende kostnadskontroll gjennom året, med de fleste utgifter innenfor budsjettrammene. Et lån på 2,5 millioner kroner ble tatt opp for å dekke de høye drifts- og vedlikeholdskostnadene. Mange av prosjektene for 2025 er allerede fullført, noe som forventer å redusere kostnadene til drift og vedlikehold for 2025.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 463 **Selskapsnavn:** Nordseter Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering: Valg av møteleder

Kjell Åge Lund velges som møteleder i den hybride generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Knut Wedde og Miriam Zhang Fotland foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 468.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag A - Vedtektsendringer: Revidering av §11 - Bruksrett til garasjeplass

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendringene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag B - Omdisponering av vaskerilokale til treningsrom

Generalforsamlingen vedtar at vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56 avvikles og rommet bygges om og tas i bruk som treningsrom for beboere. Det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet, men det tas sikte på å lage ett funksjonelt og innbydende treningsrom til lavest mulig kostnad. Treningsrommet driftes på selvkost, med årlig betaling fra brukere etter modell skissert over.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag C - Omdisponering av kjøleboder i IK56-60, til låst sykkelrom

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede interessen for å omgjøre de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Dersom berørte beboere (IK56-60) i etterkant av årsmøtet støtter forslaget i en høringsrunde, får styret samtidig fullmakt til å iverksette ombyggingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kjell Åge Lund

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Rune Øglænd Breisnes

☐ Tori Grytli

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Astrid Nordseth Gray

☐ Carina Myhrvold

☐ Reidar Sebuøygard

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Kjell Åge Lund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Rune Øglænd Breisnes

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

☐ Ellen Tanum Vego

☐ Grete Wøien

☐ Knut Wedde

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Nordseter Borettslag

Organisasjonsnummer: 947965018
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 2. juni kl. 18:00 til 5. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 2. juni 2025, Nordseter skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 128.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering: Valg av møteleder

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

Kjell Åge Lund stilles som ordstyrer på beboermøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjell Åge Lund velges som møteleder i den hybride generalforsamlingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Knut Wedde og Miriam Zhang Fotland foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd, føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468.000,-.

Styrets innstilling
Økningen er i hht KPI-regulering

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 468.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag A - Vedtektsendringer: Revidering av §11 - Bruksrett til garasjeplass

Vedtektene til Nordseter Borettslag mangler informasjon om bruksretten til garasjeplassen i garasjeanlegget til borettslaget. Av denne årsak, ønsker man nå å revidere vedtektene, til å inkludere nyttig informasjon om bruksretten til garasjeplassen. Vedlagt følger forslag til nytt punkt 11. i vedtektene til Nordseter Borettslag. Nåværende punkt 11, blir nytt punkt 12.

§11. Bruksrett til garasjeplass

(1) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg.

(2) Bruksrett til garasjeplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til.

(3) Garasjen er ment for kjøretøy og kjøretøyrelaterte gjenstander. Vaktmester har fullmakt til å fjerne brennbare gjenstander som oppbevares i fellesarealer og garasje etter at anmodning om fjerning er gitt til

eier. Dersom gjenstanden(e) ikke er fjernet av eier etter varslet tid, blir de fjernet av vaktmester og oppbevart i 4 uker på angitt sted før de kastes for eiers regning.

§11.2 Utleie av garasjeplass

(4) Andelseiere av garasjeplass kan leie ut garasjeplassen til interne andelseiere i borettslaget, etter at det er varslet om utleien ved oppslag og det er gitt samtykke fra borettslaget.

(5) Eierne av garasjeplassen er ansvarlig for både plassen, nøkler, portåpnere og biler som er plassert på deres andel, samt at bilen har lovlige skilter og er forsikret. 3 Leieavtalen er en avtale mellom utleier og leietaker. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelt inntektstap for utleier hvis parkeringsplassen i perioder ikke kan leies ut. Dette gjelder selv om slik leieavtale er inngått. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuell skade på bil som måtte oppstå i forbindelse med leieforholdet, dersom årsaken til skaden ligger utenfor borettslagets ansvarsområde.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar vedtektsendringene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag B - Omdisponering av vaskerilokale til treningsrom

Dagens situasjon: Generalforsamlingen 2023 vedtok å innføre betalingsløsning på alle fire vaskerier i borettslaget. Dette ble implementert høsten 2024. Etter innføringen har bruken av vaskeriene avtatt betydelig. I desember 2024 ble det registrert 10 overføringer til vaskekort. I februar 2025 ble det satt inn penger på vaskekort 13 ganger, og i mars var tallet 8. Flere av disse overføringene gjelder kjøp av vaskekort, og mange av innbetalingene er små summer som tilsier at brukeren snart må fylle på nytt.

Det er derfor grunn til å anta at bruken av vaskeriene er svært lav, og at det kan være snakk om et svært begrenset antall unike brukere på våre fire vaskerier.

Det har tidligere vært foreslått å legge ned to eller flere vaskerier av økonomiske hensyn. Dette ble sist stemt ned av generalforsamlingen i 2023, samtidig som betalingsløsningen ble vedtatt. På bakgrunn av den dokumenterte nedgangen i bruk mener styret det nå er hensiktsmessig at generalforsamlingen igjen vurderer behovet for å opprettholde alle fire vaskerier.

Styrets forslag: Styret foreslår å opprettholde tre av vaskeriene, og legge ned vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56. Dette rommet foreslås heller tatt i bruk som treningsrom for beboere i borettslaget.

På grunn av form og lysinnslipp vurderes dette rommet som godt egnet til treningsformål. Treningsrommet vil være tilgjengelig for beboere som betaler en årlig avgift, og driftes til selvkost. Inntektene skal først dekke etableringskostnader, og deretter løpende vedlikehold og oppgraderinger.

Det foreslås at det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet. Det vil bli forsøkt å anskaffe brukt utstyr der det er mulig, for å holde kostnadene nede. Utstyret skal gi beboerne et funksjonelt og variert tilbud, inkludert tredemølle, spinningsykkel, stakemaskin, vekter og utstyr for kroppsvekttrening.

Foreslått betalingsmodell:

- Ved 50 unike brukere: 85kr i måneden per bruker

- Ved 40 unike brukere : 105 kr i måneden per bruker

Med dette vil treningsrommet være nedbetalt på tre år. Deretter vil den årlige avgiften kunne justeres ned og gå til drift og vedlikehold og eventuelle oppgraderinger.

Styret foreslår at det gis fullmakt til å avgjøre om vaskemaskiner, tørketromler og annet utstyr på vaskerommet i IK56 selges eller settes på lager til eventuell fremtidig bruk på de øvrige tre vaskeriene.

Styrets innstilling

1. Vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56 avvikles og rommet bygges om og tas i bruk som treningsrom for beboere.

   Det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet, men det tas sikte på å lage ett funksjonelt og innbydende treningsrom til lavest mulig kostnad. Treningsrommet driftes på selvkost, med årlig betaling fra
2. brukere etter modell skissert over.

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **45**
Antall stemmer mot saken: **50**
Antall blanke stemmer: **33**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen vedtar at vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56 avvikles og rommet bygges om og tas i bruk som treningsrom for beboere. Det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet, men det tas sikte på å lage ett funksjonelt og innbydende treningsrom til lavest mulig kostnad. Treningsrommet driftes på selvkost, med årlig betaling fra brukere etter modell skissert over.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag: Generalforsamlingen vedtar at vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56 avvikles, og at rommet bygges om og tas i bruk som treningsrom for beboerne. Det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet, med mål om å skape et funksjonelt og innbydende tilbud til lavest mulig kostnad. Treningsrommet skal driftes til selvkost, med årlig betaling fra brukerne etter modellen skissert ovenfor. Vedtaket forutsetter at minst 40 beboere forplikter seg til å betale en årsavgift for bruk av treningsrommet. Det forutsettes også at treningsrommet kan etableres på en måte som ivaretar god HMS og minimerer støy mot naboer.

Antall stemmer for vedtak 1: **26**
Antall stemmer for vedtak 2: **29**
Antall blanke stemmer: **33**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Forslag C - Omdisponering av kjøleboder i IK56-60, til låst sykkelrom

Styret foreslår å utrede muligheten for å gjøre om de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Arealet er i dag lite brukt, samtidig som beboerne i disse oppgangene mangler et egnet sted

å oppbevare sykler. Forslaget gir styret fullmakt til å gjennomføre ombygging dersom det er støtte blant de berørte beboerne etter en høringsrunde.

Det er tre hovedgrunner til at dette tiltaket vurderes:

1. Kjølebodene er ute av bruk:
Det er tidligere besluttet at kjølefunksjonen i bodene ikke skal repareres. Som følge av dette står arealet i stor grad ubrukt, og det er naturlig å vurdere alternative bruksområder.

2. Manglende sykkelparkering i IK56–60:
I motsetning til de øvrige oppgangene i borettslaget, har ikke beboerne i IK56–60 tilgang til et eget sykkelrom. I dag må sykler plasseres i garasjeanlegget, som ikke er tilrettelagt for trygg og effektiv sykkeloppbevaring.

3. Sikkerhet og forebygging av tyveri:
Det har vært flere innbrudd i garasjen. Ved å flytte sykler og andre verdisaker inn bak låste dører i et sykkelrom, reduseres risikoen for tyveri og gir samtidig mindre motivasjon for å bryte seg inn i garasjen.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede interessen for å omgjøre de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Dersom berørte beboere (IK56-60) i etterkant av årsmøtet støtter forslaget i en høringsrunde, får styret samtidig fullmakt til å iverksette ombyggingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede interessen for å omgjøre de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Dersom berørte beboere (IK56-60) i etterkant av årsmøtet støtter forslaget i en høringsrunde, får styret samtidig fullmakt til å iverksette ombyggingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Åge Lund (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Åge Lund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rune Øglænd Breisnes (73 stemmer)
Tori Grytli (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Øglænd Breisnes
Tori Grytli

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Nordseth Gray (70 stemmer)
Carina Myhrvold (70 stemmer)
Reidar Sebuøygard (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Astrid Nordseth Gray
Carina Myhrvold
Reidar Sebuøygard

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Åge Lund (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Åge Lund

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Øglænd Breisnes (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Øglænd Breisnes

11. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Tanum Vego (72 stemmer)
Knut Wedde (72 stemmer)
Grete Wøien (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Tanum Vego
Knut Wedde
Grete Wøien

Vedtekter

for Nordseter Borettslag organisasjonsnr 947965018.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2006, endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mai 2007, på ordinær generalforsamling 23. mai 2013, på ordinær generalforsamling 22. mai 2014, på ordinær generalforsamling 12. mai 2016, på ordinær generalforsamling 3. mai 2018, på ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2021, i ordinær generalforsamling 12. mai 2022 og i ordinær generalforsamling 05. juni 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett
3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har*

benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(5) Borettslaget har i ordinær generalforsamling 22.05.2014 vedtatt reviderte retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak. Retningslinjene omfatter utbygging av boenheter, innglassing av terrasser, våtromsarbeider og andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget. Disse retningslinjene må følges.

(6) Andelseieren kan søke styret om å installere luft-til-luft varmepumpe i tilknytning til egen bolig. Se retningslinjer for installasjon regulert i 4-3 (4)

(7) Andelseieren kan med samtykke fra styret montere trampoline på den delen av borettslagets fellesareal som andelseier får benytte som egen hage/uteområde. Regler for søknadsprosess og bruk er inntatt i ordensreglene.

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

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

(2) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep eller lage hull i utvendige betongoverflater.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og borettslagets retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(4) En andelseier kan med styrets tillatelse installere luft-til-luft varmepumpe i tilknytning til egen bolig. Varmepumpen skal være tilpasset nordiske forhold. Utedelen skal plasseres slik at den er til minst mulig ulempe for nabo, og lydnivået fra utedelen skal ikke overskride minstekravet i NS 8175. Monteringen skal hindre vibrasjonsstøy. Vibrasjonsdemper skal monteres. Elektrisk tilkopling skal være riktig dimensjonert og plassert i samsvar med krav for den aktuelle varmepumpen. Utedelen skal dekkes av varmepumpehus, og alle ledninger og rør skal legges i rørkanal i samme farge som husveggen. Uegnet plassering av utedel er på innglasset balkong, naboens vegg, vegg som deles med nabo og vegg som ligger direkte over inngangsparti /uteplass til nabo. Avrenning av kondensvann fra avriming av utedel skal være sikker året rundt og ledes bort slik at det ikke fører til skader på bygning eller gir ulemper for nabo. Varmepumper skal monteres av sertifisert installasjonsfirma. Andelseier skal påse at vilkårene blir innfridd ved installasjon og drift av varmepumpen, og bærer selv alle kostnader forbundet med dette.

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold av uteområde som er tilknyttet boligen. Gjerde langs vei og beplantning skal innrettes slik at de ikke er til hinder for veitrafikk og vedlikehold av bygninger, og beplantning skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere.

(7) Andelseiere har ansvaret for å fjerne snø og is fra balkong og glassoverbygg. Andelseiere med bolig i rekkehus har også ansvaret for å fjerne snø og is mellom vei og inngangen til boligen. Snøfjerning skal gjøres slik at det er til minst mulig ulempe for andre beboere. I blokkene avtales håndteringen av dette mellom beboere i alle etasjer som er berørt av snøfjerningen. Beboere med leiligheter over bakkeplan skal uoppfordret ta kontakt med beboere i leiligheter under hvor snø og is vil havne på vedkommendes terrasse eller uteområde. Beboere på bakkeplan skal innrette sitt uteområde slik at det gjør snøfjerning fra overliggende leiligheter praktisk gjennomførbart. I vintre med mye snø og når beboer på bakkeplan ber om det, skal beboere i etasjene over bistå med å fjerne snøen på vedkommendes terrasse/uteområde. Legges snøen i gangveien, må vaktmester kontaktes. Disse retningslinjene gjelder også beboere i B-rekkehusene med underetasje.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær og i forbindelse med frost, tining og snø.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utbedring av innglassete balkonger og andre påbygg/tiltak, som for eksempel takvinduer, varmepumper, terrasser og plattinger, for andelseiers utvidede bruk av leilighet og uteområder som ikke innebærer økt boflate med tilhørende høyere felleskostnader.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av varmepumper.

(10) Andelseier, som bor i en bolig med tilbygg som er oppført etter 22.05.2014, har ansvar for å utbedre feil og mangler som skyldes feilaktig konstruksjon av tilbygget herunder feil ved prosjektering eller materialvalg.

(11) Andelseier som har innglasset balkong, har ansvar for alt vedlikehold av innglassingen, herunder snørydding/isfjerning fra glassoverbyggets tak og tilstrekkelig sikring mot snøras og isdannelser. Andelseier er også ansvarlig for ethvert erstatningsrettslig krav som måtte oppstå som følge av manglende vedlikehold eller ras fra taket på den innglassede balkongen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også gjerder/delevegger av trevirke mellom boliger og utvendig vedlikehold av vinduer. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utbedring av feil og mangler som skyldes feilaktig konstruksjon av tilbygget herunder feil ved prosjektering eller materialvalg for tilbygg oppført etter 22.05.2014.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsberedere, vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, piper, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

§11. Bruksrett til garasjeplass

(1) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg.

(2) Bruksrett til garasjeplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til.

(3) Garasjen er ment for kjøretøy og kjøretøyrelaterte gjenstander. Vaktmester har fullmakt til å fjerne brennbare gjenstander som oppbevares i fellesarealer og garasje etter at anmodning om fjerning er gitt til eier. Dersom gjenstanden(e) ikke er fjernet av eier etter varslet tid, blir de fjernet av vaktmester og oppbevart i 4 uker på angitt sted før de kastes for eiers regning.

§11.2 Utleie av garasjeplass

(4) Andelseiere av garasjeplass kan leie ut garasjeplassen til interne andelseiere i borettslaget, etter at det er varslet om utleien ved oppslag og det er gitt samtykke fra borettslaget.

(5) Eierne av garasjeplassen er ansvarlig for både plassen, nøkler, portåpnere og biler som er plassert på deres andel, samt at bilen har lovlige skilter og er forsikret. 3 Leieavtalen er en avtale mellom utleier og leietaker. Borettslaget er

ikke ansvarlig for eventuelt inntektstap for utleier hvis parkeringsplassen i perioder ikke kan leies ut. Dette gjelder selv om slik leieavtale er inngått. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuell skade på bil som måtte oppstå i forbindelse med leieforholdet, dersom årsaken til skaden ligger utenfor borettslagets ansvarsområde.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

NORDSETER BORETTSLAG

ORDENSREGLER

vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mai 2007,
endret i ordinær generalforsamling 8. juni 2011,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014,
endret i ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2021,
endret i ordinær generalforsamling 12. mai 2022
endret i ordinær generalforsamling 01. juni 2023

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

vedtatt på generalforsamlingen 16. juni 2004,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014,
endret i ordinær generalforsamling 29. april 2019

ORDENSREGLER FOR NORDSETER BORETTSLAG

vedtatt av generalforsamlingen den 21. mai 2007,
endret i ordinær generalforsamling 8. juni 2011,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014,
endret i ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2021,
endret i ordinær generalforsamling 12. mai 2022

1. INNLEDNING

Ordensreglene er fastsatt på bakgrunn av vedtektenes punkt 4-1 Boretten, underpunkt (4). Ordensreglene tar sikte på å gi utfyllende bestemmelser for bruk av boliger, fellesrom og uteområder i Nordseter borettslag.

2. BEPLANTNING/VEGETASJON PÅ BALKONGER, TERRASSER OG UTEOMRÅDER

På balkonger og terrasser er det ikke tillatt å ha beplantning/vegetasjon som vokser/henger utover kanten eller som er høyere enn til underkanten av neste etasje. På uteområder til leiligheter i blokkene er det ikke tillatt med høyere beplantning/vegetasjon enn til underkanten av neste etasje. Det skal unngås at klatreplanter festes til eller fester seg på husvegger, eller sprer seg til andre leiligheter og deres uteområder. På uteområder til leiligheter på bakkenivå i rekkehusene er det ikke tillatt å ha beplantning/vegetasjon som er høyere enn til mønet. På uteområder til sokkel-leiligheter i rekkehusene er det ikke tillatt å ha beplantning/vegetasjon som er høyere enn til underkant av leieligheten i etasjen over. Dersom beplantning/vegetasjon på en leilighets uteområde er til vesentlig ulempe for andre beboere, kan beplantningen kreves fjernet eller redusert i tråd med reglene i naboloven. Eventuelle klager på andre beboeres beplantning/vegetasjon tas opp med styret.

3. BRUK AV BOLIGER OG ANDRE ROM

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00 og kl 06.00. Vedvarende støy som kan sjenere naboer skal i størst mulig grad unngås. Arbeid som medfører vedvarende støy, f.eks bruk av drill, banking, saging etc. bør normalt utføres innenfor vanlig arbeidstid Kl. 7.00 - 17.00 på hverdager. Hvis dette ikke er mulig, kan slikt arbeid foregå inntil kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Slikt arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager. I forbindelse med oppussing og vedlikeholdsarbeid som kan være sjenerende for naboene skal disse varsles på forhånd, og arbeidet skal utføres slik at det er til minst mulig sjenanse. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 20.00 til kl.07.00, samt på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med tillatelse fra borettslagets styre og med samtykke fra beboere som kan sjeneres. Naboer skal varsles dersom man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt da det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke det alminnelige hensyn til naboene som er nevnt ovenfor.

4. BRUK AV BALKONGER, TERRASSER OG UTEOMRÅDER

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover terrasse- eller balkongkanter. Tørking av tøy må bare skje uten at det sjenerer naboer. Utegrilling er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Utegrilling må kun skje slik at det ikke er til noen sjenanse for naboene og under iakttakelse av brannforskrifter og regler om oppbevaring av gassbeholdere. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre ville dyr på balkonger, terrasser eller andre uteområder tilknyttet leilighetene

5. TRAMPOLINER

Det er tillatt å ta i bruk trampoline hvis styret tillater det. Trampolinen må plasseres på den delen av borettslagets fellesareal som andelseier får benytte som egen hage/uteområde. Trampolinen er privat eiendom og alt ansvar for bruk og eventuelle skader påligger andelseieren. Søknad om å sette opp trampoline sendes styret. Før søknad sendes styret, skal naboer være informert, og søknaden skal inneholde informasjon om dette og ønsket plassering av trampolinen.

Bruk av trampoline begrenses til tidsrommet klokken 10.00 til 20.00. Det skal vises tilbørlig hensyn overfor naboer. Bruken må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Styret kan regulere bruken ytterligere etter vurdering i hvert enkelt tilfelle.

6. BRUK AV FELLESROM OG OPPGANGER I BLOKKENE

Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i felles kjellerrom. Andre gjenstander skal ikke oppbevares i slike rom. Det er ikke tillatt å plassere personlige gjenstander utenfor inngangsdøren til egen leilighet. Dette gjelder også gjenstander og bilder på veggene og i oppgangens fellesarealer generelt. Unntaket er dørmatter som kan legges på gulvet. Barnevogner, rullatorer og lignende hjelpemidler kan settes i rom like innenfor utgangsdør. Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i kjellerbodene.

7. BRUK AV SELSKAPSLOKALE

Beboerne kan benytte borettslagets selskapslokale i Ivar Knutsons vei 60 mot en avgift som fastsettes av styret. I tillegg til at vanlige ordensregler skal følges, plikter leietakere å påse at lokalet ikke benyttes lenger enn til kl 0100 på fredager og lørdager og til kl 2400 på øvrige kvelder. Høy (danse)musikk og bruk av bass er ikke tillatt etter kl 2300. Mer detaljert informasjon og vilkår blir oppgitt til leietakerne.

8. BRUK AV VASKERIER

Vaskeriene i blokkene kan benyttes av alle beboere i borettslaget. Vaskeriene kan benyttes i tiden 08.00 - 20.00 fra mandag til fredag, og i tiden 11.00 - 17.00 på lørdager. Vasketiden er 3 timer, d.v.s. 4 vasketurer pr. dag de første 5 dager i uken og 2 vasketurer på lørdager. Etter siste vasketur hver dag kan tøy tørkes i inntil 1 time eller eventuelt henge i tørkerommet over natten under forutsetning av at tøyet hentes før 08.00 neste morgen og 11.00 på lørdager. Den enkelte bruker plikter å rengjøre vaskeriet og maskinene etter bruk. Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk. Bestilling av vasketur gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes og er ledig. Når vasketur er benyttet må låsen fjernes. Når det er gått 1 time inn i reservert vasketid uten at bruk av vaskeriet er startet, kan en annen beboer overta den gjenværende del av vasketiden. Låser skal ikke henge permanent. Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester. Kort til styring av vaskerimaskinene, nøkler og låser fås kjøpt ved henvendelse til vaktmester.

9. RENHOLD I OPPGANGENE I BLOKKENE

Rutinemessig renhold (vask og boning) i oppgangene i blokkene er satt bort til renholdsfirma. Kostnadene til dette utlignes på beboerne i blokkene som betaler et månedlig beløp som til sammen svarer til renholdsfirmaets pris.

10. LÅSING OG LYS I OPPGANGER I BLOKKENE, FELLESROM OG GARASJER

Inngangsdørene i blokkene skal holdes låst hele døgnet. Dører til kjellere, garasjer og andre fellesrom skal også holdes låst hele døgnet. Beboere må påse at alt lys i inngangspartiet til blokkene blir slukket om dagen og ellers når det ikke er behov for det.

11. AVFALL OG AVLØP

Alt avfall og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig/ selvantennelig avfall, i søppelkassen. Dører til søppelrom i blokkene skal låses etter bruk. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende vesker i avløp eller på bakken. Alt spesialavfall skal håndteres på forsvarlig måte.

12. DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund i borettslaget. Hunder skal føres i bånd gjennom borettslagets område. Det er ikke tillatt å ha katt i borettslaget, bortsett fra ”innekatt” (det vil si ”katt som ikke går ute”).

13. FELLESOMRÅDER

Uteområder som ikke er tilknyttet den enkelte bolig er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesområdene i eget uteområde, verken med gjerder, hekker eller beplantning. Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker rotter, mus og duer etc. til eiendommen.

14. KJØRING OG PARKERING

Kjøring med motorkjøretøy på området innenfor bommene ved innkjøringene til borettslaget er generelt ikke tillatt. Unntak gjelder for kjøring i forbindelse med renovasjon, utrykning, kjøretøy/personer med synlig skriftlig dispensasjon, kjøring av syke og bevegelseshemmede, hjemmesykepleie, drosjer, post- og varelevering, og kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres. På gang- og sykkelvei er det kun adgang for av-og pålessing. Parkering i merkede parkeringslommer skal ikke overstige 15 minutter. Parkering ut over 15 minutter krever godkjennelse fra styret. Unntak er tjenestebiler i aktiv og pågående tjeneste i borettslaget, f.eks håndverkere, gartnere o.l. På borettslagets område har fører av motorkjøretøy til enhver tid vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart (maksimum 5 km/t). Det skal påses at bommene lukkes etter passering. Til enhver tid skal det være fremkommelig for utrykningskjøretøy langs veiene. Sykling skal foregå på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre. All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal hovedsakelig skje i fellesgarasjene eller utenfor borettslagets område. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende til borettslaget. Beboere kan unntaksvis benytte gjesteparkeringsplassene for kortere perioder, inntil tre timer. Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer o.l. skal ikke parkeres eller hensettes på gjesteparkeringsplassene eller området innenfor bommene ved innkjøringene til borettslaget. Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de regulerte oppstillingsplasser og slik at de er til minst mulig sjenanse for andre. Biloppstillingsplasser i fellesgarasjene kan bare leies ut til andre beboere i borettslaget.

15. ØVRIG BRUK AV FELLESGARASJER

Garasjeplassen må ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke er knyttet til bilhold eller andre transportmidler (sykler,mopeder, motorsykler). Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i garasjen. Gjenstander som oppbevares på garasjeplassen må ikke bryte de til enhver tid gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Alle plikter å påse at utgangsdørene er låst til enhver tid.

16. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Forslag til endringer av ordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

17. TOLKING AV ORDENSREGLENE

Tolking av ordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen. Ordensreglene trer i kraft straks.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

vedtatt på generalforsamlingen 16. juni 2004,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014

1. Innledning.
Disse retningslinjer omfatter utbygging av boenheter, innglassing av terrasser, våtromsarbeider og andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

Helt siden 1985 har det vært mulig å bygge ut leiligheter i Nordseter borettslag, og etterhvert er det blitt adgang til andre bygningsmessige tiltak som innglassing av terrasser og montering av takvinduer i rekkehus. En viktig oppgave for styret er å vareta fellesskapets og berørte beboeres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig utført håndverk kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet. For å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte, at offentlig regelverk følges og at borettslaget ikke løper unødvendig risiko, har styret utarbeidet disse retningslinjer. Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak vedrørende boenheter må gjøre seg kjent med og følge retningslinjene, som også skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og utførende entreprenør/håndverksfirma.

2. Utbygging (tilbygg, påbygg)
2.1 Foreliggende reguleringsplan mv
Plan- og bygningsetaten (PBE), Oslo kommune, fastsatte 27.06.2001 bestemmelser for fremtidig utbygging av rekkehus og blokker i Nordseter borettslag. Utbygginger er knyttet til en samlet utbyggingsplan og tilbyggsvarianter med bindende hustegninger som angir volum og fasader, men ikke planløsning. Til grunn for disse planene ligger reguleringsplan S-2161 og bebyggelsesplan sak 461/75 for Nordseter. Regulerings- og bebyggelsesplanene, med typegodkjente utbyggingsløsninger, er lagt ut på borettslagets hjemmeside www.nordseterborettslag.com.

2.2 Styrets godkjenning av utbyggingsplaner
Styret skal godkjenne utbyggingsplaner før søknad fremmes til PBE. Når styrets godkjenning foreligger og før søknad sendes PBE, skal det inngås en kontrakt (se vedlegg 1) mellom Nordseter borettslag ved styret og andelseieren som ønsker å bygge ut. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar.

2.3 Søknad til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Andelseiere som ønsker å bygge ut, må selv søke PBE om tillatelse. Arbeider skal ikke påbegynnes før PBE's godkjenning foreligger. Andelseieren skal orientere styret og levere kopi av PBE's godkjenning så snart den er mottatt.

2.4 Varsel til berørte andelseiere
Berørte andelseiere i borettslaget skal varsles før andelseier sender søknad til PBE. Med "berørte andelseiere" menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme bygning/rekke, eller i ende-boenhet i neste bygning/rekke, eller i boenheter hvis uteområde utbygger må ha atkomst over i forbindelse med utbyggingen. De berørte andelseierne skal bekrefte at de er varslet ved å signere på skjemaet "Varsel til berørte andelseiere" (se vedlegg 2).

2.5 Ansvarsforhold og økonomi
Andelseieren er ansvarlig for utbygging av sin boenhet, så vel økonomisk som for at den faglige utførelsen blir tilfredsstillende. Andelseier skal benytte firma/person som er godkjent for ansvarsrett til å stå for utbyggingen. Styret skal informeres om hvilket firma/person med ansvarsrett som er valgt før utbyggingen starter. Byggverk og andre installasjoner, som f. eks. boder og terrasser, er å anse som andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette. Ytre vedlikehold av godkjente utbygginger er imidlertid å anse som borettslagets vedlikeholdsansvar. For utbygginger som er foretatt etter at disse retningslinjene trådte i kraft (se punkt 8) plikter borettslaget ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig

konstruksjon av utbyggingen, herunder feil ved prosjektering eller materialvalg, og uavhengig av om det er nåværende eller tidligere andelseier som har oppført tilbygget.

Utbygginger skal tilfredsstille gjeldende byggteknisk forskrift og andre relevante byggeregler. Styret kan gi pålegg for å sikre en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Kostnader ved dette påhviler utbyggende andelseier. Om utbyggingen ikke øker verdien av boenheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte andelseier måtte bli påført.

Andelseier som bygger ut har ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden. Dette gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Den enkelte utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere frister gitt av styret.

2.6 Andre forhold i forbindelse med utbygging
Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder. Overskuddsmasse fra utgraving av fundament skal kjøres bort fra borettslagets område umiddelbart. Ved utbygging er andelseier ansvarlig for eventuelle flyttinger av koblingsbokser, omlegging av ledningsnett for vann og avløp, elektriske installasjoner, drenering osv. Utbyggingen må ikke hindre andre andelseiere eller borettslaget tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpssystemer og lignende. For bygging av tak under betongdekke vil styret gi egen anvisning som skal følges. Utbygginger skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til beising etc innen ett år etter at byggearbeidene ble påbegynt.

2.7 Kontrollrutiner
For å sikre at utbyggingen har tilfredsstillende kvalitet, skal en kyndig konsulent valgt av styret besiktige og godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent dekkes av andelseier. Andelseier melder i god tid på forhånd fra til vaktmester eller styreleder som sørger for at konsulent blir tilkalt til avtalt tid ved følgende faser i byggearbeidet:
1) Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres.
2) Når råbygget er ferdig.
3) Når arbeidene er sluttført.
Andelseier plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten og må selv dekke eventuelle merkostnader dette medfører. Andelseier eller utførende entreprenør/håndverksfirma skal uoppfordret forevise tillatelsen fra PBE og byggetegninger for konsulenten.

For renovering av våtrom og ombygging som berører bærende konstruksjoner, brannskiller og brannceller med mer, og som omtales i § 4, 1 i retningslinjene, kan styret sette som vilkår at andelseier dekker utgifter knyttet til bruk av sakkyndig fagperson oppnevnt av styret til kontroll av at arbeidene følger lovpålagte retningslinjer (våtromsnormen).

2.8 Ferdigstillelse
Andelseier sender styret skriftlig melding om ferdigstillelse av utbygging. Borettslaget vil etter dette overta ansvaret for ytre vedlikehold (jf pkt 2.5 ovenfor) og bygningsforsikring. Felleskostnadene som påhviler boenheten vil bli justert for å dekke borettslagets merutgifter til forsikring, vedlikehold etc. Slike tillegg til felleskostnadene kan reguleres som andre reguleringer av felleskostnadene. Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at utbyggingen ble påbegynt, kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning. Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseieres rådighetsområde skal repareres og om mulig føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, skal ny andelseier orienteres om vilkårene for utbyggingen og overtakelse av ansvaret ved å signere på kontrakten med borettslaget (jf pkt 2.2). Ved overdragelse/salg står nåværende eier ansvarlig for utbyggingen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

2.9 Salg/overdragelse av utbygget boenhet.
Ved salg/overdragelse av utbygget boenhet skal selger opplyse om ansvarsforholdene hva angår andelseiers ansvar for eventuelle feil ved utbyggingen som skyldes feilaktig konstruksjon, herunder feil ved prosjektering, eller materialvalg.

3. Innglassing av terrasser i blokkene
Innglassing av terrasser i blokkene gir muligheter for utvidet bruk av balkongene, og det beskytter mot vær og vind. Innglassing medfører en synlig bygningsmessig konstruksjon som må holdes i forsvarlig stand. Hvis konstruksjonen ikke er forsvarlig, eller innglassingen ikke holdes i god stand, kan det medføre skader på tredjeperson og på andre andelseieres eller borettslagets eiendom.

3.1 Krav til innglassinger, valg av løsning

Styret fastsetter krav til innglassinger og godkjente tekniske løsninger. Styret sørger for at det foreligger tegninger av aktuelle løsninger.

3.2 Søknad til styret og Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Andelseier som ønsker å anskaffe innglassing, må før tiltaket settes i gang søke styret om godkjenning. Med søknaden skal følge tegninger av løsningen andelseieren ønsker.

Når styrets har godkjent søknaden, må andelseieren søke Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten om deres godkjenning siden innglassing er å anse som en søknads-pliktig fasade-endring.

3.3 Ansvarsforhold, kostnader
Andelseier har ansvaret for anskaffelse, bygging, drift og vedlikehold av innglassing. Andelseier som ønsker innglassing, må selv bære alle kostnader forbundet med tiltaket.

Andelseier er ansvarlig for at bygging av innglassing gjennomføres slik at det er til minst mulig sjenanse og fare for borettslaget og øvrige beboere. Styrets godkjenning i henhold til disse retningslinjer fritar ikke andelseier for ansvaret for konstruksjonen og skader eller ulemper forårsaket av denne, jf borettslagets vedtekter punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, underpunktene (7) – (10). Andelseier er ansvarlig for å ferdigstille innglassingsarbeider som er påbegynt.

3.4 Drift og vedlikehold Andelseier har ansvar for drift og vedlikehold av innglassingen.
Ved minusgrader og i perioder med snø og is på taket av innglassing, er det ikke tillatt å varme opp innglasset terrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, følgende: Regelmessig ettersyn av konstruksjonen, kontinuerlig ettersyn av fester og skinner, påse at glass ikke løsner, forhindre at snø og is ukontrollert kan rase ned og volde skade, og holde innglassingen ren.

4. Våtromsarbeider, og flytting av kjøkken med mer.
4.1 Melding/søknad til styret med mer
Andelseier som vil foreta arbeider i våtrom (bad, dusj, wc, vaskerom) samt kjøkken kan pusse opp/renovere så fremt dette **ikke** berører bærende konstruksjoner, felles rørsystem, ventilasjon og fellesdelen av det elektriske anlegget. Mange tiltak i våtrom er også søknadspliktige etter plan- og bygningsloven (f eks nytt våtrom, endringer av våtrom som hulltaking i brannskiller, skifte av sluk som bryter brannceller). Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator direkte koblet til ventilasjonsanlegget i blokkene. Det skal benyttes kullfilter/omluftsystemer i blokkene og i rekkehusene. I enkelte rekkehusleiligheter er det mulig med egne luftekanal i kanal i langvegg direkte til friluft.
Dersom oppussingen berører slike forhold som nevnt i første avsnittet over, skal søknad først sendes styret sammen med detaljerte tegninger og planer om hva som er tenkt gjort. Styret kan etter en samlet vurdering avslå eller sette nødvendige betingelser for arbeidet som følger eventuell søknad til plan- og bygningsmyndighetene. Arbeider i våtrom som berører forhold som nevnt i første avsnitt skal ikke under noen omstendigheter påbegynnes før nødvendige tillatelser foreligger fra styret og eventuelt myndighetene.

4.2 Ansvarsforhold
Andelseier har ansvaret for at den offentlige våtromsnormen blir fulgt og at det benyttes autorisert arbeidskraft ved alt våtromsarbeid i boenheten. Det må ikke gjøres ombygginger av våtrom som senere kan hindre borettslaget tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

5. Takvinduer i rekkehus
5.1 Begrensninger og melding til styret
Takvindu kan monteres i rekkehus, unntatt i skråtakene som vender mot blokkene T4 (Ivar Knutsons vei 42-48), T5 (Ivar Knutsons vei 50-54) og T6 (Ivar Knutsons vei 56-60), mellom Jordbærveien 31 og 89. Andelseier som vil montere takvindu i rekkehusboenhet må først melde fra til styret. Montering kan ikke settes i gang før skriftlig tillatelse foreligger.

5.2 Ansvarsforhold
Montering av takvinduer medfører endringer av det estetiske uttrykket, bygningsmessige inngrep av vesentlig art, øker omfanget av vedlikeholdsoppgaver og risikoen for skader (for eksempel ved vannlekkasjer). Forutsetninger for å tillate innsetting av takvinduer må være at takkonstruksjonen ikke svekkes og at monteringen utføres forsvarlig og med godkjent vindustype. Andelseier bærer alle kostnader forbundet med prosjektering, tillatelse, bygningsmessige arbeider, drift og vedlikehold, og med skader som måtte oppstå.

5.3 Nærmere retningslinjer for takvinduer

Styret kan utarbeide tegninger for takvinduer og retningslinjer for innplassering i takkonstruksjonen.

6. Byggeavfall
Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets avfallsbeholdere. Andelseier er ansvarlig for at alt byggavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområde. Vaktmester eller styret anviser i det enkelte tilfelle hvor container for byggeavfall kan plasseres. Borettslagets fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende. Byggeaktivitet skal foregå i samsvar med ordensreglene.

7. Brudd på retningslinjene
Brudd på retningslinjene for utbygging og andre bygningsmessige tiltak vil kunne betraktes som vesentlig mislighold av borettslagets vedtekter med de konsekvenser det kan innebære. Styret kan stanse byggearbeider for kortere eller lengre tidsrom ved brudd på retningslinjene.

8. Iverksetting og endring av retningslinjene
Disse reviderte retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag ble godkjent av generalforsamlingen 22.05.2014 og gjelder fra denne dato. Styret kan oppdatere og foreta mindre endringer av retningslinjene, og ved behov innarbeide retningslinjer for andre bygningsmessige tiltak.

Vedlegg 1
til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag.

KONTRAKT OM UTBYGGING AV BOENHET

1. Denne kontrakt er inngått mellom Nordseter borettslag (OBOS Selskap nr 463) ved styret og andelseier

   (navn)..…….…… ..……..……..……..……

   boenhet (leilighet) nr……..……..…

   adresse: ..…….……. ..……..……..……...……..……

   telefon nr ……..…….

   e-post adresse:…..……..……..

2. Utbygging av boenhet skal skje i henhold til typegodkjent utbyggingsalternativ nr ……

3. Antall m² brutto boligareal som skal bygges ut:…..… m².

4. Andelseier bekrefter at berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med planene for utbyggingen.

5. Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for utbyggingen som framgår av gjeldende "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag".

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hver sitt.

Oslo, den ……., 201…

…… ……
Andelseier for Nordseter borettslag

Vedlegg 2
til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag.

UTBYGGING AV BOENHET I NORDSETER BORETTSLAG – VARSEL TIL BERØRTE ANDELSEIERE

Andelseier som planlegger utbygging:

Navn:……
……

Adresse:…….Boenhet (leilighet) nr:…….

Følgende berørte andelseiere (se nederst) er varslet og har kvittert med dato, navn og adresse på skjemaet:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

Ifølge Nordseter borettslags "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak" pkt 2.4 om Varsel til berørte andelseiere, skal berørte andelseiere varsles og bekrefte ved å signere på skjemaet. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme hus/rekke, eller i endeboenhet i neste hus/rekke eller i boenheter hvis rådighetsområde utbygger må gå over i forbindelse med utbyggingen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håkon Weiberg
IVAR KNUTSONS VEI 15

Dato: 02.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487785
7717255

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 628

Vi viser til bestilling av 20240402 for IVAR KNUTSONS VEI 15.

GNR. 157 BNR. 628

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1978.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8333 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

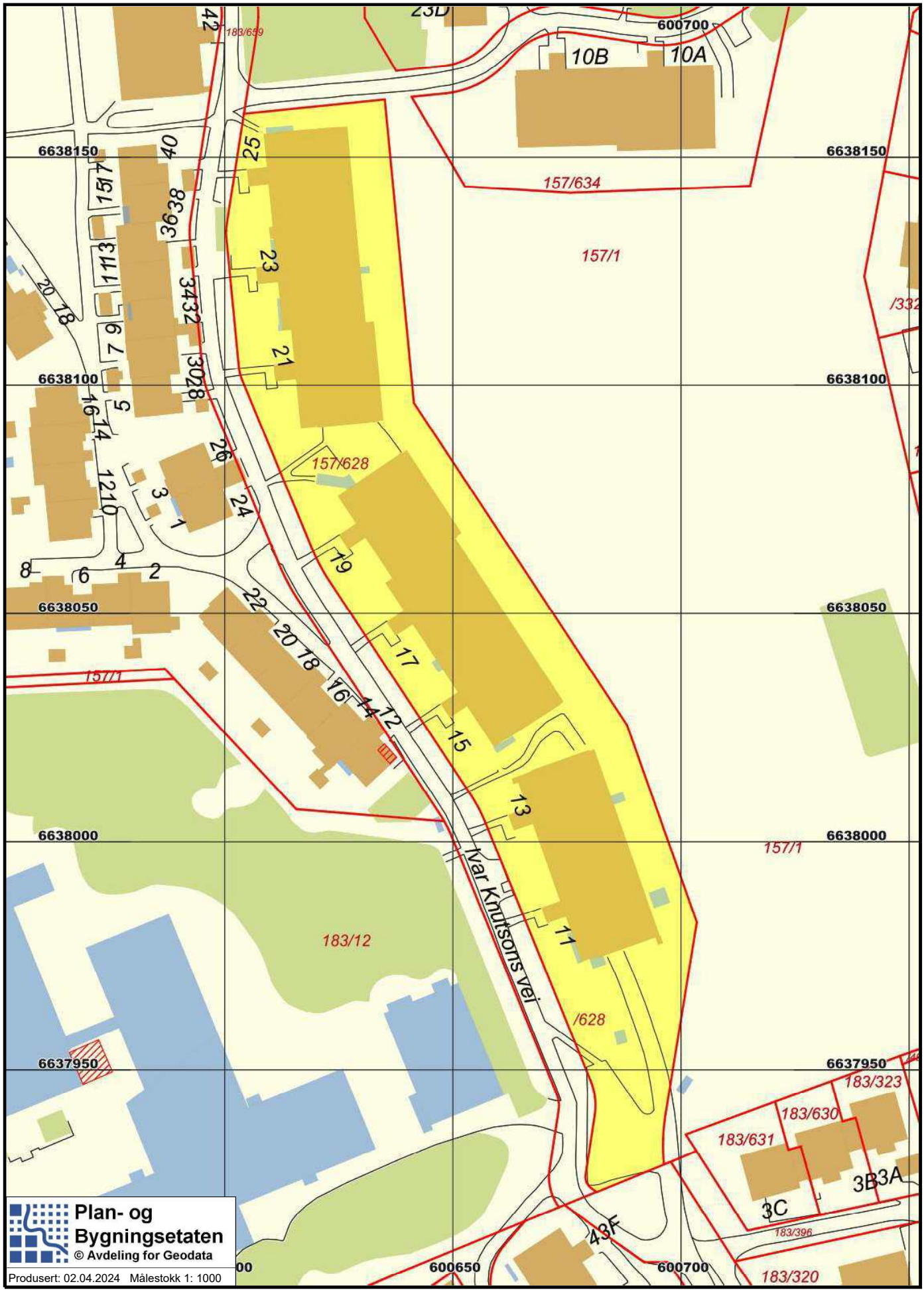
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 02.04.2024 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-4034

Nordseteområde - Deler av gnr.157 bnr.1 Endret reguleringsplan. Delområde 1:Byggeområde for off.bygning/allmennyttig formål (barnehage) og Delområde 2:Friområde - turvei,areal for lek,sport og opphold

Vedtaksdato: 11.02.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200201572
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200201572

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 FOR DELER AV GNR. 157 BNR. 1 (NORDSETEROMRÅDET)

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP 2002-36 og ØIP 2002-37 datert 07.08.2002.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
- friområde: turvei, areal for lek, sport og opphold

§ 3. *Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)*

§ 3.1 Utnyttelse, plassering og høyder
Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige maksimum T-BRA=750m^2.
Av dette skal samlet tillatt bruksareal for bebyggelse ikke overstige maksimum T-BRA=600m^2. Av samlet tillatt bruksareal skal maksimum T-BRA=150m^2 brukes til parkeringsplasser på terreng. Maksimum gesims-/mønehøyde skal være C+135,60.

§ 3.2 Utforming
Bebyggelse:
Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og understreke landskapets markerte drag i retningen nord-syd.
Bygninger skal plasseres på planområdets østside. Lekeplass og andre uteoppholdsarealer skal lokaliseres på planområdets vest- og sørside.

Vegetasjon:
Eksisterende vegetasjon på tomta skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares må avmerkes både på utomhusplan og i marken og gis den nødvendige beskyttelse under anleggsperioden

§ 3.3 Avkjørsel
Området skal ha avkjørsel til Nordseter Terrasse som vist på plankart.

§ 3.4 Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Minimum 10% av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

§ 3.5 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gjenstående eksisterende trær, grønne områder og eventuell ny beplantning. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 3.6 Støy
Støynivå skal tilfredsstille de laveste grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskrift T-8/78, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttelsestiltak, skal vedlegges søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93. Tiltak skal ferdigstilles før brukstillatelse gis.

Oslo

V270601

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan med reg.best. og bebyggelsesplan sak 461/75. Gnr. 157 bnr. 626 og 628. NORDSETER BORETTSLAG

Vedtaksdato: 27.06.2001
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199902805
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Tillatt utvidelse (se detaljtegninger)
Knytning(er) mot andre planer: S-2161, 280599

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Endrede reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2161 av 30.08.76 og bebyggelsesplan sak 461/75, Nordseter borettslag.

Endringer med uthevet skrift.

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

§ 2. Det regulerte område er disponert til:
a) Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene 1-5 og del av eiendommen Skovheim).
b) Byggeområde for offentlige bygninger(daginstitusjoner, barneskole, ungdomsskole, sykehus, beboersenter).
c) Spesialområder (kommunalteknisk virksomhet).
d) Friområde (turvei, areal for lek, sport og opphold).
e) Trafikkområder (kjørevei, gang- og sykkelvei).

§ 3. Før søknad om byggetillatelse for boligene kan behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for alle boligfeltene. **For felt 1 og 2, Nordseter borettslag, gnr.157 bnr. 626 og 628 skal søknader om tillatelse behandles på grunnlag av gjeldende bebyggelsesplan for området.** Bebyggelsesplan for byggeområder for offentlige bygninger skal også fremlegges for bygningsrådet.

§ 4. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealenes og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, jfr. vedtekt for Oslo kommune til bygningslov par. 69. Eksisterende vegetasjon og terreng bør søkes best mulig bevart.

§ 5.

a) Boligområdene 1, 2, 3, 4 og 5 kan til sammen bebygges med 1070 leiligheter, med maks. brutto gulvareal 88 000 m2. Langs boligfeltenes østside kan det bygges en rekke med terrasserte blokker i maks. 4 etasjer pluss underetasje. I særlige tilfeller kan bebyggelsen tillates oppført i 6 etasjer + underetasje. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer pluss underetasje.
For felt 1 og 2, Nordseter borettslag - gnr. 157 bnr. 626 og 628, kan det foretas utvidelser innenfor omrisset av planlagt bebyggelse, samt flytting av en bod slik som vist på kart merket ØIP-2001- 05 og datert 15.03.2001.
Det skal kunne foretas utvidelser av alle boligene med maks.
T-BRA = 4. 594 m2 som total arealøkning av eksisterende T-BRA.
Utvidelse av hver enkelt bolig skal kunne foretas iht. arealdisponering over hustyper og arealoversikt, datert 23.01.01 fra Arkitektkontoret GASA AS. Tilbyggsvariantene er bindende for hver type bolig.

<u>Rekkehus i 2 etasjer - Type 4A og 4C</u>
10 stk. tilbyggsalternativer for type 4A, alt. 1-10.
9 stk. tilbyggsalternativer for type 4C, alt. 1- 9.
<u>Rekkehus i 2 etasjer - Type 4B + underetasje - Type 2D</u>
5 stk. tilbyggsalternativer for type 4B; alt. 4-8.
3 stk. tilbyggsalternativer for type 2D; alt.1, 2 og 3.

Samlet areal for rekkehusutvidelse for type 4A, 4B og 4C er maks.
T-BRA = 40,0m2. For leilighet type 2D er maks. utvidelse T-BRA = 13,5m2.
Total utbygging av hver enkelt boligenhet i rekkehus skal ikke være over T-BRA = 40,0 m2 av den opprinnelige boligen på T-BRA = 99,0 m2.

<u>Terrasseblokker - 13 typer leiligheter</u>
Leiligheter i terrasseblokkene skal kunne tilbygges i underetasje mot vest og i 1.etasje mot øst i leilighetenes lengderetning frem til forkant balkong i etasjen over.
I øvrige etasjer skal eksisterende veranda mot øst kunne innbygges.
Underetasje:
Type 2A, 3A og 3B kan bygges ut med maks. T-BRA = 6,0 m2 .
Type 3D og 4B kan bygges ut med maks. T-BRA = 10,0 m2.
1.etasje:
Type 2B kan ikke bygges ut.

Type 3C og 4D kan bygges ut med maks. T-BRA = 9,0 m2.
Type 4C og 5A kan bygges ut med maks. T-BRA = 14,0 m2.
2. - 4.etasje:
Type 2C kan ikke bygges ut.
Type 4E og 5B kan bygges ut med maks. T-BRA = 9,0 m2.

Generelt
Alle tilbygg skal utformes slik at borettslagets helhetlig preg ikke brytes. Tilbyggene skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel, vindusoppdeling, format og detaljer for øvrig.
Eksisterende fargevalg og måten fargene er brukt på skal videreføres. Det samme gjelder for materialvalg.

b) Det skal innenfor de enkelte felt innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligfelt.
c) Som egenparkering skal etableres 0,8 bilplass pr. leilighet under bebyggelsen, samt 0,2 plasser pr. leilighet på terreng. I tillegg skal det anlegges 0,1 gjesteparkeringsplasser som kan legges på terreng.
d) Lengst nord i felt 2 kan innpasses dagligvareforretning. I feltene 1 og 5 kan innpasses nærbutikker.

§ 6.
a) Eiendommen Skovheim kan bebygges med boliger med maks. brutto gulvareal 13 500 m2. I eiendommens nordøstre og nordvestre del kan bebyggelsen være blokker i maks. 3 etasjer. Forøvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer.
b) Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.
c) Det innpasses parkeringsanlegg i to plan etter følgende norm:
Familieleiligheter: 1 bilpass pr. leilighet, 0,1 plass pr. leilighet for besøk som kan legges på terreng.
Småleieligheter: 0,2 bilplass pr. leilighet.

§ 7. Tomt for offentlig bygning kan bebygges med maks. 13 000 m2 brutto gulvareal maks. 3 etasjer.

§ 8. Tomt for offentlige bygning (sykehus) kan bebygges med maks. 5 000 m2 brutto gulvareal i maks. 3 etasjer.

§ 9. Tomter for offentlig bygninger kan bare inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

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

§ 11. Felles avkjørsel fra Lindbackveien skal være felles for gnr. 183, bnr. 10, Skovheim og gnr. 157, bnr. 1, Nordseter felt 1.
Felles avkjørsel fra Sæterhøgdveien skal være felles for gnr. 157, bnr. 1, sykehustomt for gnr. 157, bnr. 182, 204, 414, 406, 498, 202, 445 og 408.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

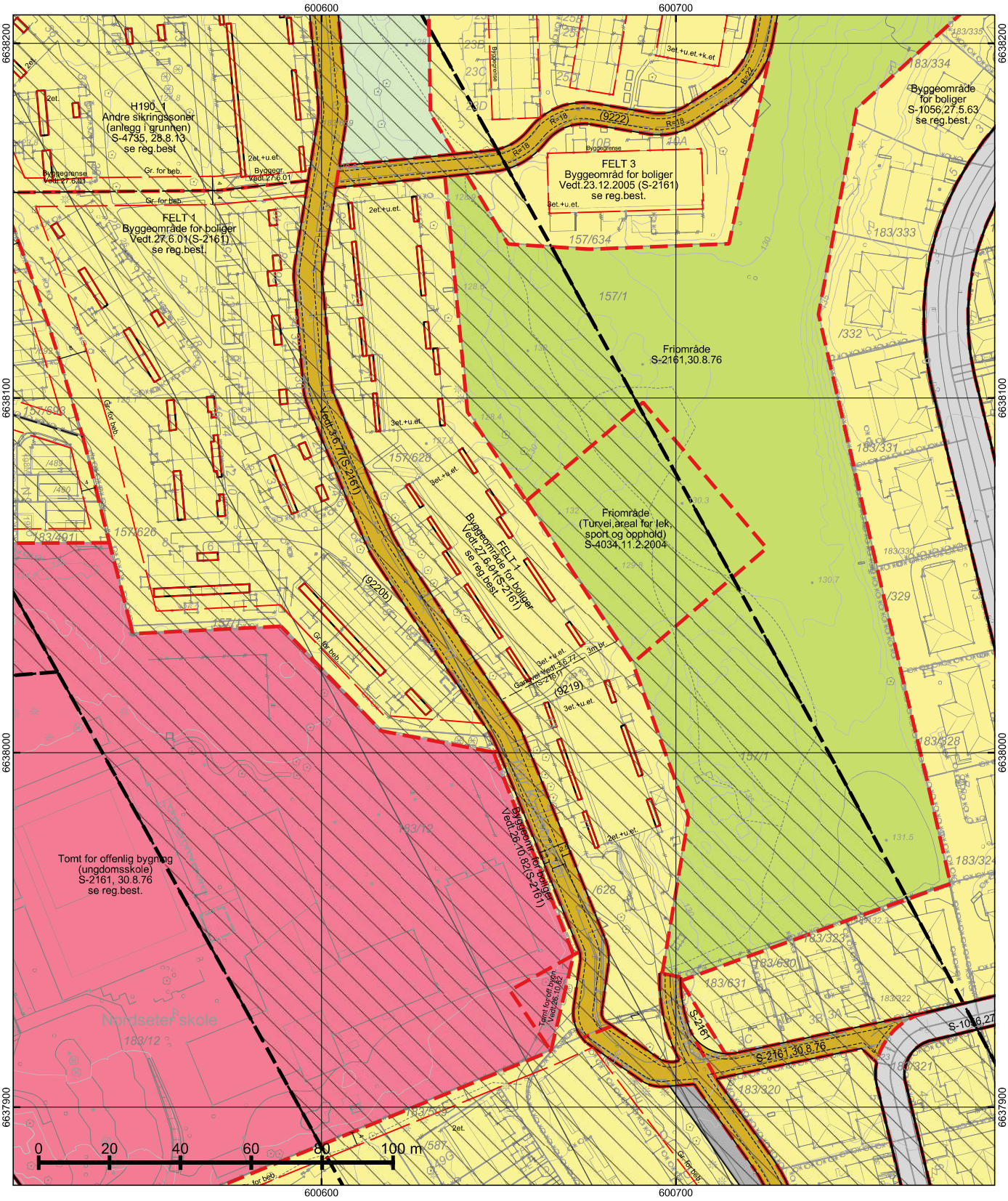
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128581/ 86487785
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004870
Adresse: IVAR KNUTSONS VEI 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/628

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

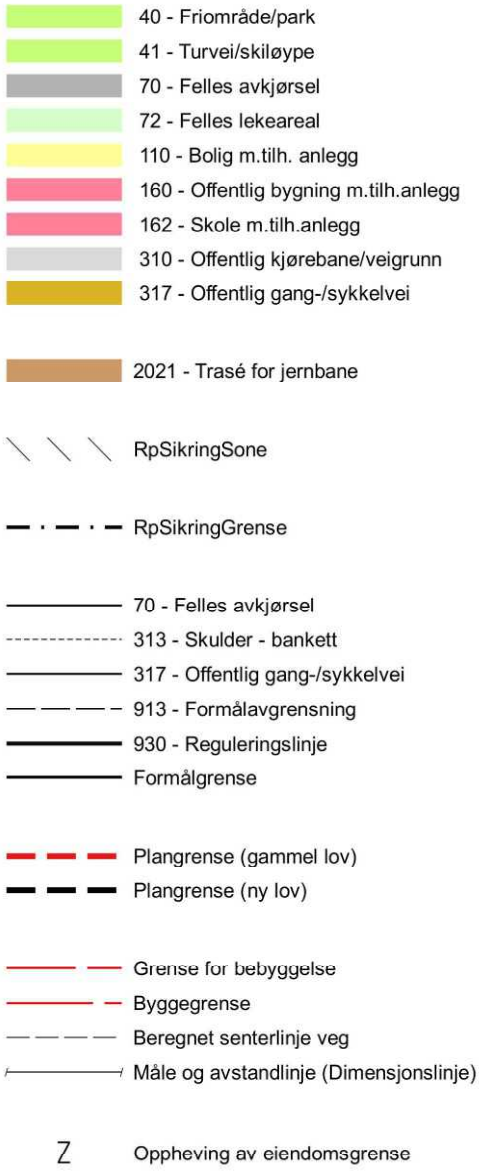
PlottID/Best.nr: 128581/ 86487785
Adresse: IVAR KNUTSONS VEI 15
Gnr/Bnr: 157/628

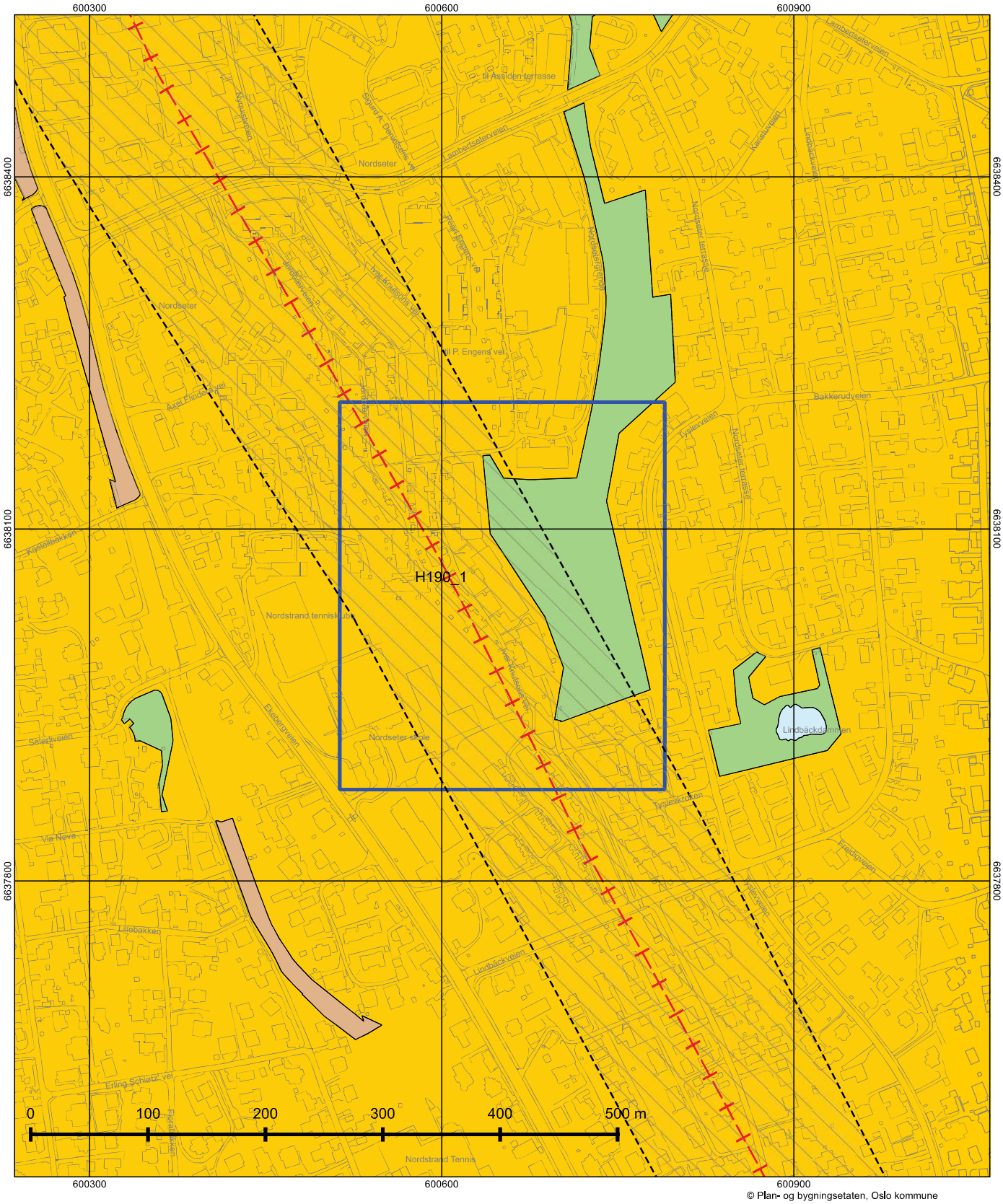
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004870
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128581/86487785
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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

SO/GS

KOPI

Oslo, den 11.12.1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 77/1306

Arbeidssted
Gnr.157,bnr.1, bl. T1-T2-T3, Vei 920 6 a,b,c,-8 a,b,c,- 10 a,b
Nordseter område 1

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
18.11.-81

Bygningens art
Terrasseblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Hølandsgaten 22, Oslo 6

Ansvarshavende
O.Ing.R. Bergwitz-Larsen, Stiansen Entrepr.forretning, Hoffsveien 30 Oslo 2

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

Svein Oddby

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

kj. c-15. ANDVORD. 4000.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nordseter Brl. v/Reidar Rasch
Ivar Knutsons vei 11

1161 OSLO

0000

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890103386	92/326448

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	13. november 1992

Arbeidssted : 157/0626 Ivar Knutsons vei 15-19
Byggherre : Nordseter Brl. v/Reidar Rasch, Ivar Knutsons vei 11, 1161 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV VERANDAER - TERRASSEBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MMW Sivilarkitekter MNAL AS
Schweigaards gate 34 D
0191 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201105609-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 26.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	IVAR KNUTSONS VEI 15 - 17 - 19	Eiendom:	157/628
Tiltakshaver:	Nordseter Borettslag	Adresse:	Ivar Knutsons vei 60, 1161 OSLO
Søker:	MMW Sivilarkitekter MNAL AS	Adresse:	Schweigaards gate 34 D, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - IVAR KNUTSONS VEI 15 - 17 – 19

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.11.2014.

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

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

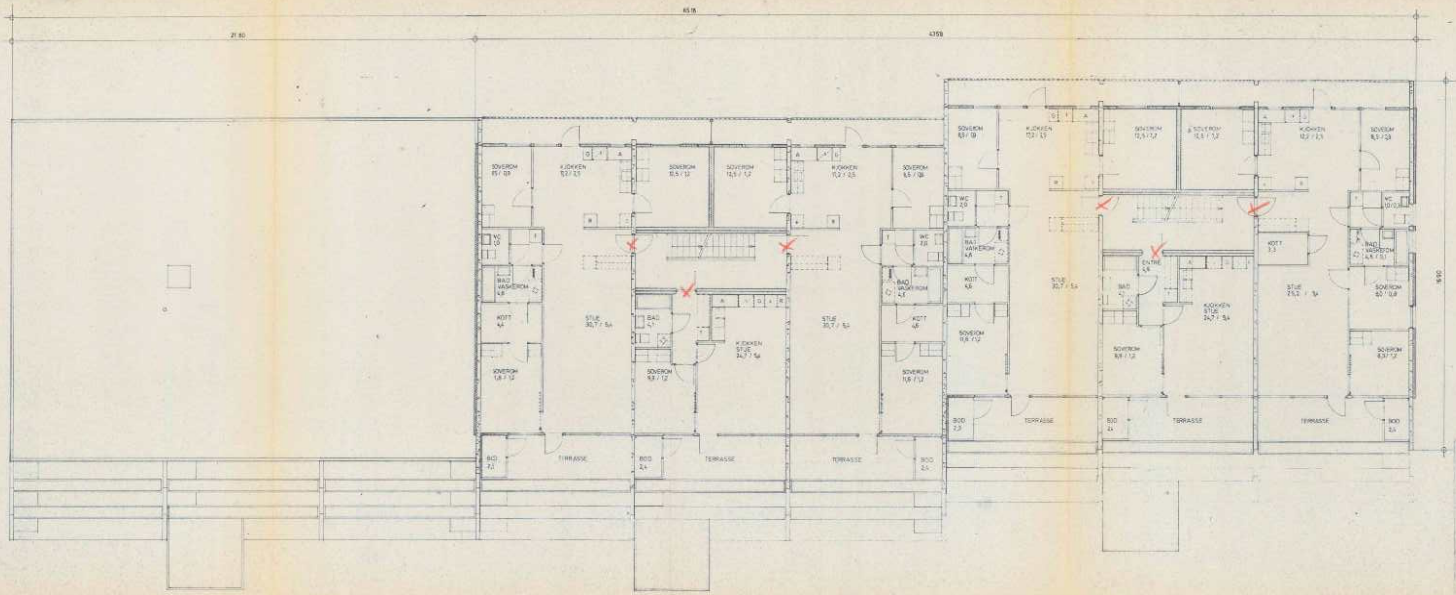
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Kaisa Maria Solløs Gjertsen - for enhetsleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
Nordseter Borettslag, Ivar Knutsons vei 60, 1161 OSLO, mai.dalen@dsb.no



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
4 JAN 1978

erst. 21.

46

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
29 JAN 1978

NORDSETER

TERRASSEBLOKK T3 OMRÅDE 1

PLAN 3. ETASJE

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S
Hoffsveien 30 Oslo 2 Tlf. 56 26 40

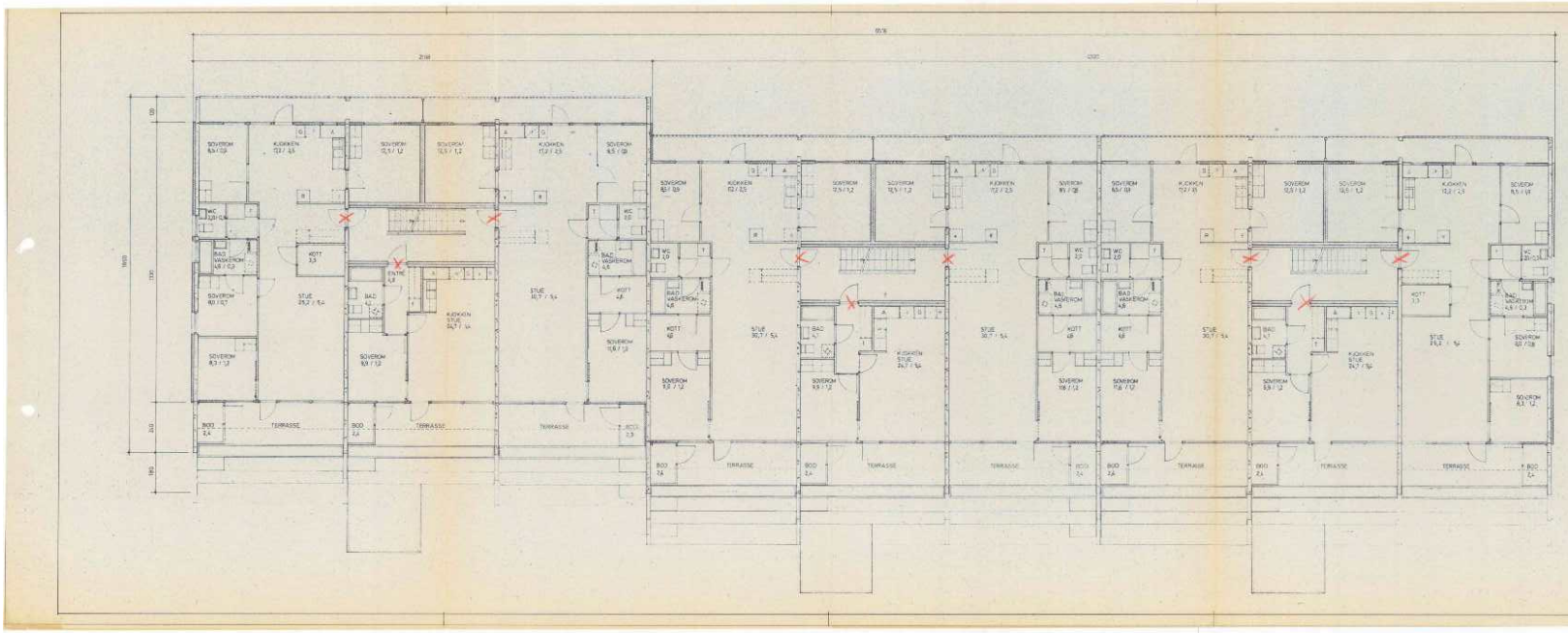
ALF BASTIANSEN
Helsingfgt. 22 Oslo 5 Tlf. 60 91 83

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTER MNAL
Skjolden 1 1310 Blommenholm Tlf. 54 22 58

Tegnet T.S
Kontrollert
Mål 1:100
Dato 22.3.77

T3 - 05

OBOS 463



OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
6. JUL. 1977

ersk 13.

38

OSLO BYGNINGSRÅD
20 JAN 1978

NORDSETER

TERRASSEBLOKK T2 OMRÅDE 1

PLAN 3. ETASJE

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S
Hoffsveien 20 Oslo 3 Tlf. 55 26 40

ALF BASTIANSEN
Halandsl. 22 Oslo 6 Tlf. 63 91 83

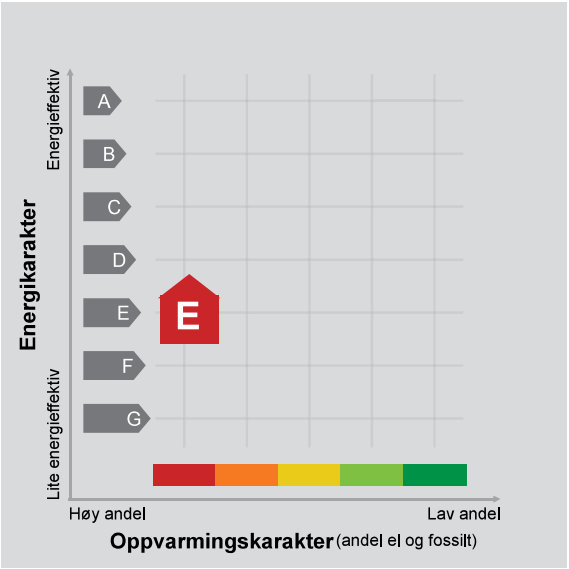
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTER MNAL
Skjolden 1 1310 Blommenholm tlf. 54 22 58

TEGNET	TS	SAK NR.	TEGNING NR.	VEDLEGG
KONTROLL			T2-05	
MÅL	1 100			
DATO	22 3 77			

OBOS 463

ENERGIATTEST

Adresse	Ivar Knutsons vei 15
Postnummer	1161
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	628
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80811500
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	af9706b0-cdfb-4298-b7cb-e3ed0d8ce3ef
Dato	03.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ivar Knutsons vei 15
Postnummer: 1161
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 03.04.2024 8:19:44
Energimerkenummer: af9706b0-cdfb-4298-b7cb-e3ed0d8ce3ef

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 157
Bruksnummer: 628
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80811500

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	104 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	104 m²
Totalt BRA	104 m²
Oppvarmet luftvolum	250 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,27
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,46
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,16
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.11.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Kjell Ove Haug

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	102,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	171,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 304 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 209 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 304 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 304 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 304 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	94,0 %

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:
Ivar Knutsons vei 15, 1161 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 628, andelsnr. 257 i NORDSETER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251409

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
