

HOLMLIA

Lusetjernveien 108B

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 565,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

4

FELLESGJELD

Kr 11 226,-

BYGGEÅR

1983

FELLESFORMUE

22 977,-

ENERGIMERKING

- Ikke angitt

BRA-I/BRA TOTAL

115/119 kvm

TOMTEAREAL

55604.9 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Rekkehus

Din megler



Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

+47 472 65 457

Med 12 års erfaring i eiendomsbransjen har hun opparbeidet seg solid kompetanse og en trygghet i faget som kommer både selgere og kjøpere til gode.

Hun er kjent for å være ærlig, tydelig og tillitsvekkende, og kunder beskriver henne ofte som en megler som virkelig står i det for dem.

For henne handler eiendomsmegling om mer enn boliger – det handler om mennesker, situasjoner og viktige beslutninger. Hun legger stor vekt på god kommunikasjon, høy tilgjengelighet og kvalitet i hver eneste detalj. Målet hennes er alltid å skape en best mulig salgsopplevelse og et resultat kundene kan være stolte av. Med 12 års erfaring i eiendomsbransjen har hun opparbeidet seg solid kompetanse og en trygghet i faget som kommer både selgere og kjøpere til gode.

Hun er kjent for å være ærlig, tydelig og tillitsvekkende, og kunder beskriver henne ofte som en megler som virkelig står i det for dem.

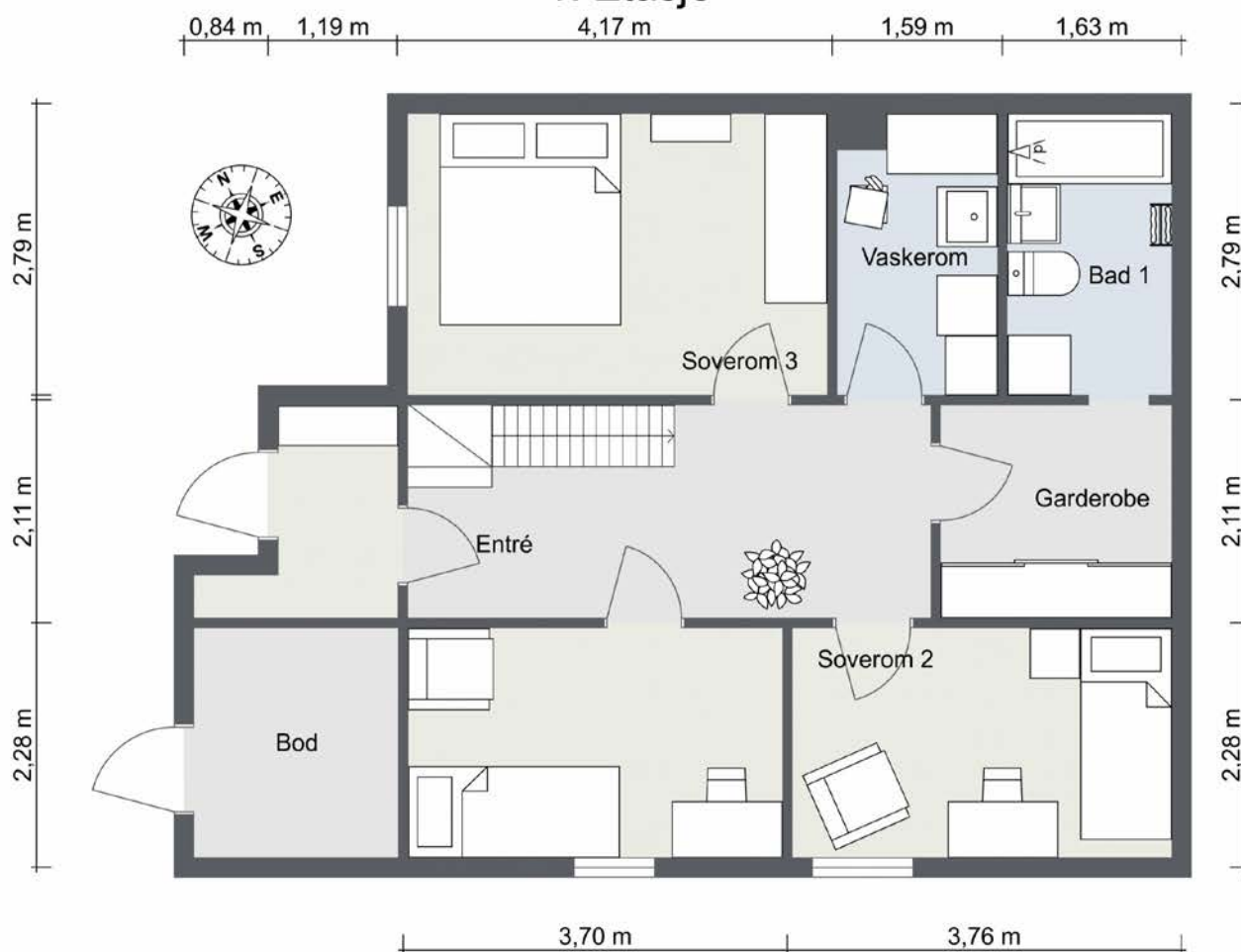
For henne handler eiendomsmegling om mer enn boliger – det handler om mennesker, situasjoner og viktige beslutninger. Hun legger stor vekt på god kommunikasjon, høy tilgjengelighet og kvalitet i hver eneste detalj. Målet hennes er alltid å skape en best mulig salgsopplevelse og et resultat kundene kan være stolte av.

Plantegning



Lusetjernveien 108B

1. Etasje



2. ETASJE



Lusetjernveien 108B

2. Etasje



LUSETJERNVEIEN 108B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Omkostning kjøper

0,00 (Prisantydning)

11 226 (Andel av fellesgjeld)

11 226 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

20 722 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

30 022 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 565,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: a-konto oppvarming / varmtvann, bredbånd/tv, kommunale opplysninger, forretningsførsel, felles byggforsikring, drift og vedlikehold mm.

fordeles slik:

Garasjeport 50,00

A konto oppvarming 600,00

Balkong 100,00

Bredbånd 577,50

Felleskostnader 5 238,20

Det er installert varmemålere i alle leiligheter og det utføres varmemåling og individuell avregning av kostnad for leilighetene.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 11 226 pr. 01.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207856061

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo 2 268 562,00

Innfrielsesdato: 29.09.2027

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Borettslaget har ikke inngått avtale for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader som strøm, innboforsikring, abonnementer og diverse.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 22 977 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 297 109 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 188 437 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Området er skjermet for gjennomgangstrafikk og består hovedsakelig av rekkehus, terrasseleiligheter og eneboliger, noe som gir et rolig og familievennlig bomiljø. Her har du flotte turmuligheter i frodige omgivelser rett utenfor døren.

Holmlia er et veletablert boområde sør i Oslo, hovedsakelig utbygd fra 1980-tallet. Området består i stor grad av borettslag, noe som bidrar til stabilitet og et begrenset omfang av utleie. Bebyggelsen er utviklet med fokus på trivsel her skal man ikke bare bo, men virkelig trives.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og servicetilbud. Boligen ligger omtrent seks minutters gange fra Vestskrenten bussholdeplass. Fra denne holdeplassen går det bussforbindelser, linje 79 og 80E. Disse bussene fungerer som matebuss og tar deg videre til større kollektivknutepunkter, hvor du kan bytte til tog eller andre transportmidler. Det går også nattbuss fra holdeplassen.

Fra Holmlia stasjon går direktebuss (linje 80E) til Oslo sentrum med en reisetid på ca. 25 minutter, mens toget bruker omtrent 12 minutter. Det går også nattbuss til togstasjonen. Fra Hauketo går Flybussen til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Med bil tar det ca. 7 minutter til Kolbotn, 8 minutter til Mortensrud, 15 minutter til Oslo S og rundt 45 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen. Området har enkel adkomst til både E6 og E18.

Butikker og servicetilbud

Dagligvarehandel kan blant annet gjøres på Bunnpris Holmlia og Rema 1000 Holmlia. Holmlia Senter tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, som apotek, bibliotek,

frisør, jernvarehandel, kafé, Vinmonopol, helsestasjon og tannlege.

Fritid og rekreasjon

For den aktive finnes et rikt tilbud av organiserte idrettsaktiviteter i nærområdet. Det er kort vei til svømmehall, slalåmbakke, treningssentre, idrettshaller og flere fotballbaner. I tillegg har området nærmest ubegrenset tilgang til natur og grøntområder, med turstier og lysløyper.

For hundeeiere er området godt tilrettelagt med egen hundeslette og flotte turområder. I nærheten finner du populære badestrender som Hvervenbukta, Fiskervollbukta og Ingierstrand.

Nærområdet byr også på Søndre Ås gård, med et rikt dyreliv bestående av blant annet hester, sauer, griser, høner og påfugler. I tillegg ligger Rush trampolinepark i umiddelbar nærhet og gir gode fritidstilbud for både barn og voksne.

Parkering

Det medfølger fast garasje plass til boligen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 55604.9 m²

Pent opparbeidet tomt med flere soner.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget - Lusetjernveien 108 A - B - Hus 31 - Tomannsbolig - datert 1983. Det ble i 2003 sendt inn søknad om oppføring av en veranda. Veranda ble bygd og saken ble henlagt uten ferdigattest.

Byggetegninger:

Det foreligger byggetegninger som stemmer med dagens bruk. Det som i dag benyttes som garderobe i 1. etasje ser ut til å være godkjent som bod og matbod. Tegningene er noe vanskelige å tyde, men ut i fra det megler tyder der det godkjent som bod.

Innhold

1. etasje: entré, tre soverom, omkleddingsrom, vaskerom, bad og innvendig bod.
2. etasje: stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, toalett og utgang til to terrasser.

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² entré, hall med trapp, tre soverom, omklæringsrom, vaskerom og bad.

BRA-e: 4 m² innvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 56 m² stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

52 m² to terrasser.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og ALH. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2008 med innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kokeskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Baderom

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Toalettrom

Toalettrom med flislagt gulv uten varmekabler og flislagte vegger med flisbord.

Vaskerom

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Rommet fungerer i dag men er ikke på høyde med dagens standard

Balkong / terrasse

Balkong i 2 etasje med utgang fra stuen. Balkongen har nytt terrassegulv men rekkverket er for lavt og har store råteskader. Terrassen fra stuen er platting på mark med overbygd pergola.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Skiftet innredning på bad. Rørøpplagg kjøkken montert av kamerat som er rørlegger.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Montert vask og dusjkran.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Utestikk 2014 oec. Nytt sikringsskap 2005 oec.

Samsvarsærklæring kjøkken 11-01-09. Sluttkontroll
Spotter i gang nede. Omlegging av strøm i taket og ny stikkontakt i garderobe. 2 nye brytere i gangen. Stikk i vindfang + utekontakt + ny stikk i kjøkken. 2016 IBR: I forbindelse med riving av vegg mot stue ble noe strøm lagt om gjennom bod og opp på loftet av min bror, elektriker Øivind johansen død i 2007 utført ca. 1998.

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

Hafslund 15-01-2009 feil rettet og godkjent 13-02-2009.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Nytt dekke på terrasser.

Er det foretatt radonmåling?

Ja, flere ganger utsugspompe montert radon under kontroll.

2021 - verdi 0.

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

Etter isolering nye vinduer. Ny utvendig panel.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Badet har overgått mer en 50% av normal levetid.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen på

balkongen i 2. etg.

Innvendig > Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Øvrig informasjon

Adresse

Lusetjernveien 108B, 1253 OSLO

Gnr. 191, bnr. 102, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 108 i Nordskrenten Borettslag med orgnr. 948224186

Selger

Gunnar Johansen

Borettslag

Nordskrenten Borettslag

Organisasjonsnummer: 948224186

Andelsnummer: 108

Nordskrenten er et OBOS borettslag beliggende på Holmlia i Oslo sør og grenser til Kolbotn. Med flott

beliggenhet, hvor mange av leilighetene har fjordutsikt, er Nordskrenten et av de mest populære borettslagene på Søndre Nordstrand.

Borettslaget ble bygget i 1981-83 med innflytting mellom november 1982 og sommeren 1983. Borettslaget består av 164 leiligheter i 4 etasjes terrassehus, 2, 3 og 4 roms, samt 67 rekkehusleiligheter, 4 og 5 roms.

Vaktmestertjenester

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

Sommerjobb for ungdommer

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

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

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 83034655

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

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

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Ta kontakt med megler for mer informasjon om forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget har en solid og ryddig økonomi med god oppfølging fra forretningsfører. Regnskapet for 2024 viser et positivt resultat, og midler overføres til egenkapital. Samtidig arbeides det aktivt med langsiktig vedlikeholdsplanlegging og tiltak for å sikre en bærekraftig økonomi fremover.

Rehabiliteringsplanene i borettslaget er omfattende og gjelder oppgradering av bygningsmassen over tid, med et langsiktig perspektiv. Det er utarbeidet rapporter som kartlegger vedlikeholdsbehov de neste 30-40 årene. Estimert samlet investeringsbehov er på rundt 140 millioner kroner. Det vurderes blant annet:

- Ny kledning og bedre isolasjon
- Utskifting av vinduer og dører
- Oppgradering av varmesystem (fjernvarme vs.

alternative løsninger)

- Oppgradering av rør, ventilasjon og tekniske anlegg
- Brannsikring og oppfyllelse av nye krav

Det er også gjort analyser av energibehov for å avgjøre hvor man bør starte. Styret har foreløpig valgt å utsette oppstart av større tiltak på grunn av usikkerhet rundt kostnader, renter og konsekvenser for fellesutgiftene.

Vedtekter/husordensregler

Både husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgssoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Oppvarming

Boligen varmes opp via fjernvarme. Det er installert varmemålere i alle leiligheter og det utføres varmemåling og individuell avregning av kostnad for leilighetene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. V180693. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 50 112,26
Grunnpakke bolig info kr 11 700,00
Markedspakke mm. kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00
Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 26 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 144 187,26
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner
anya.martinsen@emera.no
Tlf: 472 65 457

Ansvarlig megler

Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner
anya.martinsen@emera.no
Tlf: 472 65 457

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

20.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LUSETJERNVEIEN 108B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260098	
Selger 1 navn	
Gunnar Johansen	
Gateadresse	
Lusetjernveien 108B	
Poststed	Postnr
OSLO	1253
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	31
Antall måneder	4
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

Initialer selger: GJ

1

Document reference: 02260098

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet innredning på bad.Rørøpplagg kjøkken montert av kamerat som er rørlegger
Arbeid utført av	Ingen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert vask og dusjkran

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 skjevgkre 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	Utestikk 2014 oec Nytt sikringsskap 2005 oec Samsvarsærklæring kjøkken 11-01-09 Sluttkontroll Spotter i gang nede Omlegging av strøm i taket og ny stikkontakt i garderobe. 2 nye brytere i gangen Stikk i vindfang + utekontakt+ny stikk i kjøkken. 2016 IBR I forbindelse med riving av vegg mot stue ble noe strøm lagt om gjennom bod og opp på loftet av min bror,elektriker Øivind johansen død i 2007 utført ca 1998
Arbeid utført av	Øec og ibr

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	Hafslund 15-01-2009 feil rettet og godkjent 13-02 2009
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GJ

2

Document reference: 02260098

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt dekke på terrasser

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

Beskrivelse

Flere ganger utsugspompe montert radon under kontroll

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

0

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

Etter isolering nye vinduer.Ny utvendig panel.

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 skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 02260098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Johansen	c65ca261061c3c157a4524 0cbcb418b81c76364a	17.03.2026 13:16:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260098

- 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>

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Lusetjernveien 108 B, 1253 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21674-1007

Referansenummer: NV6630

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på vikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516



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.

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 og så 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 lovliggheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Arealeffektivt rekkehus med god planløsning, må påberegnes oppgradering for å få det opp til dagens standard.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

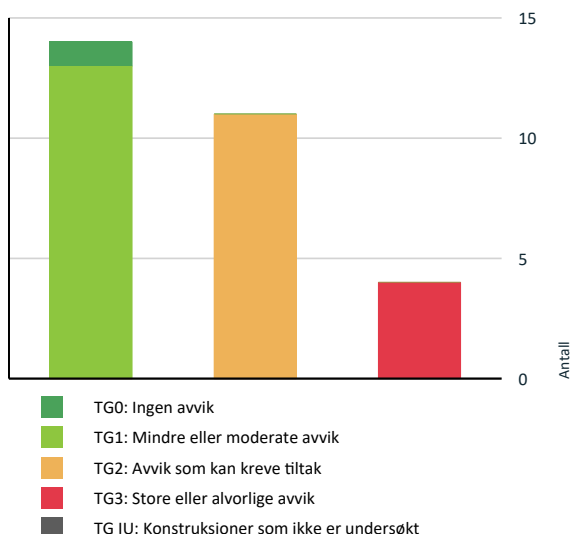
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

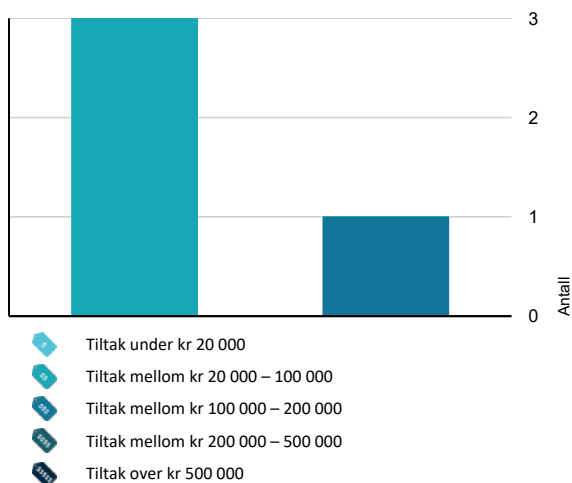
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utendig > Dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål renner og nedløp

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

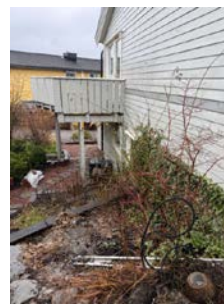
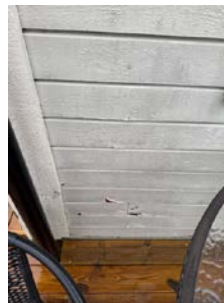
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.





Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 2 etg. med utgang fra stue og spisestue. balkongen fra spisestuen har nytt terrassegulv men rekkverket er for lavt og har store råteskader. Terrassen fra stuen er platting på mark med overbygd pergola.

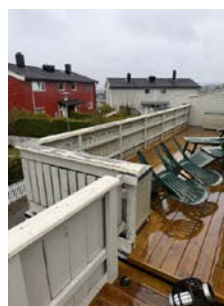
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv trenger ikke utskifting annet en for estetikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet fungerer i dag men er ikke på høyde med dagens standard

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet har overgått mer en 50% av normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom, flislagte gulv uten varme og flislagte vegger med flisbord. antagelig fra byggeår

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Delvis skjult anlegg

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 dokumentasjon fremlagt
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja dokumentasjon fremlagt
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
dokumentasjon fremlagt
- 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 kontroll for mer en 5 år siden
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei alt virker som det skal

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei alt virker som det skal

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei



Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Sikringsskapet er plassert i gang 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

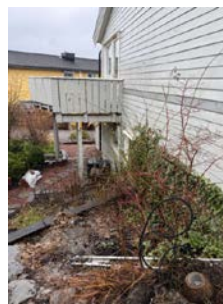
- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrengforhold



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

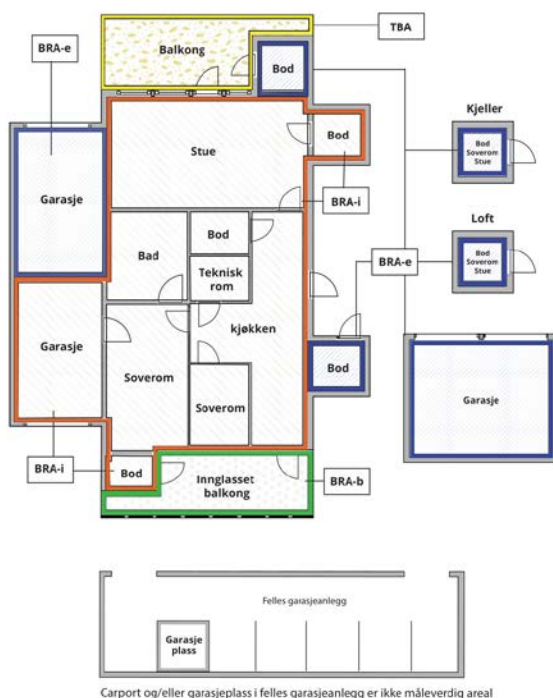
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	59	4		63	
2 Etasje	56			56	52
SUM	115	4			52
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom, vaskerom, bad	Bod	
2 Etasje	Kjøkken, soverom, stue m/trapp, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

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)
Tomannsbolig	115	4



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Tore Haugstulen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	102		0	55604.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lusetjernveien 108 B

Hjemmelshaver

Nordskrenten Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i ett veietablert borettslag.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med flere soner.

Tinglyste/andre forhold

Parkering i felles garasje til en bil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	
3	19.03.2026	
4	19.03.2026	
5	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anya Martinsen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anya.martinsen@emera.no

Deres ref.: 02260098 . Vår ref.: 0500-1-1109

Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nordskrenten Borettslag
Organisasjonsnr: 948224186
Andelseier: Johansen, Gunnar
Medeier:
Leilighetsnummer: 1109
Adresse: Lusetjernveien 108 B, 1253 OSLO
Andelsnummer: 108
Gnr. 191
Bnr. 102

Borettsinnskudd: Kr. 295 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207856061
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 268 562,00
Innfrielsesdato:	29.09.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 565,70,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasjeport	50,00	
A konto oppvarming	600,00	
Balkong	100,00	
Bredbånd	577,50	
Felleskostnader	5 238,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	906,-
Fradragsberettigede kostnader:	962,-
Annen formue:	22 977,-
Gjeld:	12 408,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207856061
Restsaldo:	11 226,40
Kapitalkostnader:	639,63
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 226,40,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1)Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1)Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske
personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen
fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor
eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen
eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i
laget:
 - 1. stat,
 - 2. fylkeskommune,
 - 3. kommune,
 - 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat,
fylkeskommune eller kommune,
 - 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en
fylkeskommune eller kommune,
 - 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av
denne bestemmelsens punkt (3).
- (5) En kreditor kan eie én 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) Nekte 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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 andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelene 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 én 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

9-9 Valg

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

for Nordskrenten Borettslag org nr 948884186

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

1. Formål

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

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

2. Henvendelser til styret

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

3. Alminnelige ordensregler

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

(2) Utgangsdørene i terrassehusene skal alltid holdes låst.

(3) Dør til fellesrom skal alltid holdes låst.

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

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

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

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

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

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

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

4. Bruk av leilighet

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

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

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

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

5. Forandringer, tilbygg m fl

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

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

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

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

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

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

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

6. Uteområder, hager og balkongkasser

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

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

- (3) Beboere med hekk er ansvarlig for at disse holdes smale og ikke overstiger 180 cm. Ved manglende klipping av hekk kan styre besørge dette på beboers regning.
- (4) Maksimum høyde på beplantning i blomstertrau i blokkene skal være 180 ca målt fra gulv.
- (5) Oppsatte gjerder skal holdes vedlike av borettsshaver og beises med en av de godkjente farger.
- (6) Oppsett av terrasser, plattinger, leegger o.l. er søknadspliktig til styret. De nevnte byggverk kan normalt ikke strekke seg lenger fra husveggen enn 2,5 m. Maksimal høyde for leegger er 1,8 m. Terrasser og plattinger kan ikke være hevet mer enn 0,5 m over terreng.
- (7) Dersom borettsshaver ikke overholder plikten til å vedlikeholde hage og beplantning i balkongkasser kan dette, etter at borettsshaver er varslet, besørges av styret på borettsshavers bekostning.

7. Fellesrom

- (1) Bruk av fellesrom begrenser seg til hensettelse av barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. Fellesrommet skal ikke brukes til lagring av defekte sykler, deler eller annet. Som unntak kan hver beboer i terrassehusene bruke fellesrommet til lagring av ett sett (4 hjul) bildekk.
- (2) Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesrommet. Brannforskriftene må følges.
- (3) Dersom borettsshaver ikke overholder plikten til å vedlikeholde hekker, gjerder, hager, og beplantning i balkongkasser kan dette, etter at borettsshaver er varslet, besørges av styret på borettsshavers bekostning.

8. Sjøppel

- (1) All søppel skal legges i søppelkassene. Søppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes i egne kasser/containere.
- (2) Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene.
- (3) All søppel og spesielt skarpe gjenstander må pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f eks sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall i søppelkassen.
- (4) Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering.
- (5) Beboere som setter fra seg eller kaster søppel utenfor anvist plass vil kunne ilegges et oppryddingsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

9. Fellesområder

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

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

10. Dyrehold

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

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

11. Parkering og kjøring

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

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

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

(4) Bommene skal holdes lukket.

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

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

(7) Unødvendig opphold i garasjeanlegget er ikke tillatt.

(8) Tilhengere til bil skal ikke henges ut over 1 time.

12. Garasjeporter

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

REGLER FOR DYREHOLD

- (1) Dyreeieren godtar ved å undertegne en erklæring at dyret kan forlanges fjernet om ikke reglene overholdes. Evt. selv flytte fra borettslaget innen 3 mnd. etter klagens forkynnelse. Som domsmenn godtas Norsk hundeeierforbund/Norske Rasekattklubbers Riksforbund/borettslagets styre.
- (2) Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
- (3) Dyr skal ikke luftes på borettslagets område, men føres til områder som er egnet til dette og er til minst mulig ulempe. Ekskrementer skal fjernes.
- (4) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager, dersom de er til sjenanse for andre. Hunder må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er opplært til dette.
- (5) Dyr skal ikke luftes ved at man setter det ut på balkong.
- (6) Dyreeieren er erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret.
- (7) Dyr skal holdes vekk fra sandkasser.
- (8) "Regler for Dyrehold" er en del av husordensreglene. Disse reglene er ment som et redskap til trivsel for alle i borettslaget. Et redskap til å gjøre dyr til et positivt innslag i bomiljøet—uten for mange gnisninger mellom dyreeiere og de øvrige beboere. Dyrehold er hygiene bare når naboen trives! "Dyreholdserklæringen" kan fås ved henvendelse til styret eller kan også lastes ned fra vår webside, www.nordskrenten.no.

REGLER FOR PARABOLANTENNER

- (1) Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantennener uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret på forhånd.
- (2) Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.
- (3) Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.
- (4) Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.
- (5) Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget. Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.
- (6) Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.
- (7) "Regler for parabolantennener" er en del av husordensreglene.

Valgordning

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

1. Formål

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

2. Gjennomføring av valg

- (1) Valg kan gjennomføres per håndsopprekning, med mindre denne ordningen bestemmer noe annet.
- (2) Hvis det er flere enn én kandidat til et verv, må valget gjennomføres skriftlig.
- (3) Valg må gjennomføres skriftlig, hvis minst én stemmeberettiget ønsker dette.
- (4) Generalforsamlingen velger et tellekorps blant dem som er til stedet under generalforsamlingen. Tellekorpset skal bestå av normalt minst tre og høyst fem personer.
- (5) Blanke og ugyldige telles som ikke avgitte stemmer.
- (6) Ved stemmelikhet avgjøres valg gjennom loddtrekning.

3. Valg av styreleder

- (1) Styreleder velges gjennom særskilt valg.
- (2) Den kandidaten som oppnår flest stemmer er valgt.
- (3) Stiller flere enn to kandidater til valg, og ingen av kandidatene har fått minst halvparten av de avgitte stemmene, gjennomføres det omvalg. I omvalget kan det bare stemmes på de to kandidatene som fikk flest stemmer i første valgomgang.

4. Valg av styrets øvrige medlemmer

- (1) Hvert styremedlem velges gjennom eget valg.
- (2) Styremedlemmer velges på samme måte som styreleder, jf. punkt 3.

5. Valg av styrets varamedlemmer

- (1) Alle varamedlemmer velges gjennom et samlet valg.
- (2) Varamedlemmene velges gjennom håndsopprekning hvis
 - a. valgkomitéen har foreslått like mange kandidater som skal velges i prioritert rekkefølge,
 - b. det er ikke foreslått kandidater ut over valgkomitéens innstilling, og

c. ingen stemmeberettiget ønsker skriftlig valg.

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

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

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

6. Valgkomité

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

(2) Valgkomitéen utarbeider et valgforslag for generalforsamlingen.

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 500

NORDSKRENTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDSKRENTEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDSKRENTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Gjennomgang av årsrapport og godkjenning årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-500 StyretsArbeid_2024.pdf

2. 0500 Nordskrenten Borettslag.pdf

3. 0500 Årsregnskap 2024 NORDSKRENTEN BORETTSLAG.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for andre honorarer foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 10 000.

Sak 8

Endre husordensregel punkt 6.4 Høyde på beplantning i blomstertrau for blokkene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra Rita Bråten, Lusetjernveien 54:

Vi ønsker å foreslå endringer i Husordensreglene punkt 6 nr.4.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Trond Heggelund, Lusetjernveien 52.

Forbud mot bruk av kullgriller i borettslaget.

Derfor bør dette forbys:

-

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

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

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

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

Styrets innstilling

Dagens Husordensreglenes pkt 3.8 beskriver:

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

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre dette punkt.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ali Hamid

Valgkomiteens innstilling.

- Mette Elin Løseth

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Valg av 1 delegat til obos generalforsamling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat til obos generalforsamling:

- Mette Elin Løseth
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varadelegat til obos generalforsamling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat til obos generalforsamling:

- Stein Brian Morisse
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

Valg av 8 velferdskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

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

- Maria Paula Tavasei
Valgkomiteens innstilling.
- Mehron Kahn
Valgkomiteens innstilling.
- Tove Elisabeth Sander
Valgkomiteens innstilling.
- Trond Jahren
Valgkomiteens innstilling.

Vedlegg

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

STYRETS ARBEID 2024-25

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon og kommunikasjon styret/beboere

Informasjonskanaler

Styret har de siste årene økt bruken av beboerportalen Vibbo.

I tillegg bruker vi Facebook for fortløpende informasjon og enkelte ganger også belyse noen temaer.

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

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

Kommunikasjonskanaler

Styret mottar en rekke henvendelser via Facebook, Messenger, Vibbo, SMS/MMS, e-post og per telefon. Som årene før var det også i 2024 ca. 7500 henvendelser som styret/styreleder besvarte.

Innkomne meldinger via Vibbo vil kunne leses og besvares av alle i styret, og bidrar til å minimere flaskehalser. Meldinger sendt i Vibbo blir automatisk koblet til beboeres profil i Styrerommet og gjør arkivering av informasjon lettere tilgjengelig for sittende styret og fremtidige styremedlemmer. Styret foretrekker derfor å motta flest mulig henvendelser via Vibbo.

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

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

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

Generalforsamling

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

Garasje, vei og parkering

Utbedring av garasjeporter

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

Hærverk og innbrudd i garasjene

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

Gjesteparkering – P-service

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

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

Trafikksikkerhet

Det registreres ofte biler på gangveiene som holder altfor høy hastighet. Dette er både egne beboere, gjester, taxi og leverandører, bl.a. ODA. Her har styret gjort flere tiltak for å informere om problemstillingen, via Facebook og Vibbo. Det er blitt satt opp nye skilter med fartsbegrensning, uten merkbar forbedring. Av den grunn er det blitt fattet vedtak om å sette opp midlertidige fartshumper av gummi, på 8-10 utvalgte steder.

Disse må dessverre fjernes for vintersesongen pga brøyting. Det er registrert kun en skriftlig klage på fartshumpenes høyde, samt en klage på plassering. Dette har styret håndtert, noen tiltak er gjort allerede.

Ladeplasser for elbil/betalingsløsning

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

Det ble i 2024 installert og klargjort for elbil-lading i ytterligere 10 garasjer som finansieres direkte av garasjeplassbrukeren med kr 30.000 pr plass. Som følge av varierende strømpriser, har også prisene for lading variert.

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

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

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

Utbedring av boligmasse/bruksområder

Nordstua

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

Generelt om rehabilitering

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

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

Stipulert finansieringsbehov er ca 140 millioner kroner.

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

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

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

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

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

I tillegg må en ta stilling til:

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

Alle disse punktene er viktige å vurdere nøye.

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

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

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

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

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

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

Utbedringer i bad

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

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

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

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

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

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

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

Utbedringer i blokkene

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

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

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

Utbedringer/vedlikehold i rekkehusene

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

Vann og varme

Borettslaget har fjernvarme og vann fra Hafslund Celsio, benytter leverandøren ISTA for avlesning av energiforbruk og er i ukentlige dialoger med CFE/VVS/Hafslund.

Styret behandler og videreformidler en rekke henvendelser om regulering av varmtvann, mangel på varme og skader på vannrør, samt utfordringer som dårlig trykk, brunt vann osv. Styret drøfter en langsiktig plan for varmesystemer Nordskrenten skal benytte i framtiden. Styret har sammen med 12 andre borettslag på Holmlia sett på mulighetene for å bytte ut fjernvarmesystemet til strømbasert oppvarming.

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

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

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

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

Vaktmestertjenester

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

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

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

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

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

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

TV og Internett

Den nye avtalen med Multinett/Telia fra januar 2022 innebærer samme antall Tv-kanaler (ca 35), men at hastigheten økte fra 25 MB til 100 MB. Beboere kan også benytte seg av opp til 50 poeng for å bytte inn og ut kanaler og strømmetjenester. Avtalen innebærer også at beboere kan få 750MB internett uten TV-avtale, altså noen individuelle valg for beboere. Styret har avholdt møte med Multinett, de kan bekrefte at vi har et svært stabilt nett, hvor majoriteten av beboerne har fortsatt den hybride løsningen med lineær-TV+internet.

Ca 40 leiligheter har imidlertid kuttet lineær-TV og fått høyere internethastighet.

Høsten 2024 fikk alle beboere melding fra Telia/Multinett om at man kunne bytte inn modem og dekodere av eldre årgang, dette pga at support på disse skulle avsluttes i mars 2025.

Nordstua ble stilt til disposisjon, hvor de aller fleste beboerne med gammelt utstyr benyttet anledningen til å bytte til seg nytt.

HMS

I 2021 ble det anskaffet brannstiger til de 27 rekkehus som ikke hadde egnet rømningsvei.

Nye røykvarslere og brannslukningsapparater kom på plass i februar 2024.

Det var satt av ca kr 800.000 for dette i budsjettet. Etter noen forhandlingsrunder og behovsprøving ble totalkostnaden nesten halvert..

Radon

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

Renovasjon

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

Utbedring av fellesarealer

Oppgradering av utearealer

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

Blomsterbed

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

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

Skøyteis

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

Oppfølging av søknader om utbygging og vedlikehold i boligene

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

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

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

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

Sommerjobb for ungdommer

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

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

Dyrehold

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

Naboklager og tvistesaker

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

Velferd og helse

Tiltak for trivsel og velferd.

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

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

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

Korpset hadde 17.mai spilling på ballplassen til glede for mange beboere.

Styret arrangerte julegrantenning 1.søndag i advent med gløgg og pepperkaker. I 2024 så satset vi på hestekjerre fra Søndre Ås gård, dette var stor suksess blant barna.



Til generalforsamlingen i Nordskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024 Nordskrenten Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		963 645	2 360 682
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 027 916	1 760 208
Tilbakeføring av avskrivning	15	72 466	72 466
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 964 270	-3 222 181
Innsk. øremerk. bankkto		-13 463	-7 530
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		122 649	-1 397 037
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 086 294	963 646
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 751 914	3 147 017
Kortsiktig gjeld		-1 665 620	-2 183 371
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 086 294	963 646

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	25	68 534 200	68 534 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
 Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo	Leif Haga	Mette Elin Løseth
Hilde Torbjørnsen	Christian Samir Bjorstad	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-24 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 485 776

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	99 551 000
-----------------------------	------------

SUM BYGNINGER	99 551 000
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.102

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler

Tilgang 2021	362 329
--------------	---------

Avskrevet tidligere	-217 397
---------------------	----------

Avskrevet i år	-72 466
----------------	---------

72 466

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	72 466
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-72 466
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

SUM	3 600
------------	--------------

Aksjene ble oppskrevet :

11.03.93 til kr. 225 pr aksje.

17.03.94 til kr 310 pr aksje.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	11 243
-------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 243
---	---------------

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (over fra OBOS-b 09

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-9 360 845
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	4 346 129
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	1 074 582
----------------	-----------

-3 940 134

OBOS Boligkreditt AS (overf 09/09/20)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	5 178 401
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	1 889 688
----------------	-----------

-431 911

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 372 045
------------------------------------	-------------------

NOTE: 19**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-205 900
Opprinnelig 1984	-49 528 000
Korrigerings	-300
SUM BORETTSSINNSKUDD	-49 734 200

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-89
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-89

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	-827 035
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 23**GARASJEREGNSKAP**

Depositum ladestasjon elbil	-21 500
SUM GARASJEREGNSKAP	-21 500

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-630
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-630

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 734 200
	4 372 045
TOTALT	54 106 245

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

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

**0500 Nordskrenten Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

B. Som varamedlemmer foreslås:

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

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Mette Elin Løseth	Adresse: Lusetjernveien 76 B
-------------------------	------------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stein Brian Morisse	Adresse: Lusetjernveien 92 C
---------------------------	------------------------------

D. Som valgkomité foreslås:

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

E. Andre utvalg - Velferdskomiteen

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

Navn: Trond Jahren

Adresse: Lusetjernveien 100 C

Navn: Kristina Dahle

Adresse: Lusetjernveien 80

Navn: Tove Elisabeth Sander

Adresse: Lusetjernveien 48

Navn: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Navn: Mehron Khan

Adresse: Lusetjernveien 50

Dato / Sted: 26.02.25 / Holmlia

I valgkomiteen for Nordskrenten Borettslag

Nina Malme Gullhaugen

Kariann Jensen

Tove Elisabeth Sander

Ida K-R Mønst

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 500 Selskapsnavn: NORDSKRENTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDSKRENTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948224186

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 58

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Eivind Sandodden Kise foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Gjennomgang av årsrapport og godkjenning årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelse for andre honorarer foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret trekker forslaget.

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

Fra Rita Bråten, Lusetjernveien 54:

Vi ønsker å foreslå endringer i Husordensreglene punkt 6 nr.4.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Overveldende flertall.

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

Forslag fra Trond Heggelund, Lusetjernveien 52.

Forbud mot bruk av kullgriller i borettslaget.

Derfor bør dette forbys:

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

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

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

Styrets innstilling

Dagens Husordensreglenes pkt 3.8 beskriver:

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

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre dette punkt.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med 15 stemmer for.

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ali Hamid

Mette Elin Løseth

Følgende stilte til valg:

Ali Hamid

Mette Elin Løseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erland Gulbrandsen
Stein Brian Morisse

Følgende stilte til valg:
Erland Gulbrandsen
Stein Brian Morisse

Delegat til OBOS generalforsamling (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Elin Løseth

Følgende stilte til valg:
Mette Elin Løseth

Varadelegat til OBOS generalforsamling (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Brian Morisse

Følgende stilte til valg:
Stein Brian Morisse

Valgkomite (1 år)

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

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

Velferdskomite (1 år)

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

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

Malene Schølberg
Ingvild Skrudal
Maria Paula Tavasei
Hilde Torbjørnsen

Protokollen er signert av

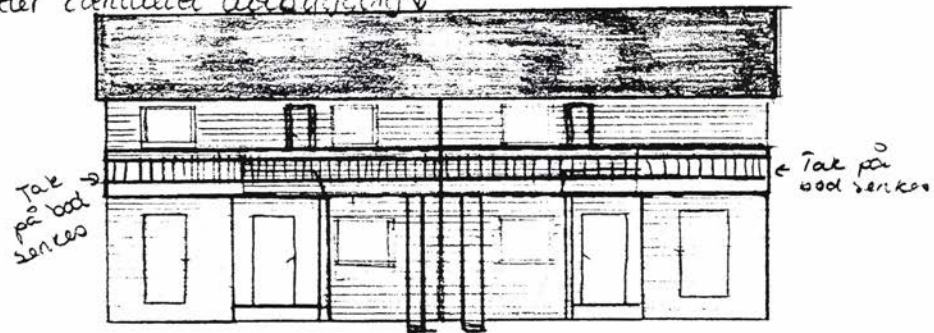
Arild Rebbeng /s/
Møteleder

Siv Heim /s/
Protokollfører

Eivind Sandodden Kise /s/
Protokollvitne

utbygging av Veranda i huset nr. 108^a og 108^b.

Etter Eventuelt utbygging ↓



veranda Frond → Marked
med stiplede linjer
og veranda dører ned.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
Arbeids art 191/2 m.fl., hus 31, Nordre As - Vest, Holmlia	Innlevert 81/2473	
Bygningens art	10.7.81	
Byggherre		
Byggemøder a/s Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3		
Selvaag-Bygg,		

1	16	31	46	61	76	91								
2	17	32	47	62	77	92								
3	18	33	48	63	78	93								
4	19	34	49	64	79	94								
5	20	35	50	65	80	95								
6	21	36	51	66	81	96								
7	22	37	52	67	82	97								
8	23	38	53	68	83	98								
9	24	39	54	69	84	99								
10	25	40	55	70	85	100								
11	26	41	56	71	86									
12	27	42	57	72	87									
13	28	43	58	73	88									
14	29	44	59	74	89									
15	30	45	60	75	90									

Sendes oppmålingsvesener 26.8.81

SEND BYGGETILLATELSE

10/11-81 W 13-11-81 y

Kart sendt oppmålingsvesener av SER 11/11-81 AaL

Meldt SER 1. Melding, 21-10-82, ChK

Meldt SER Type 3 30-6-83 N.U.

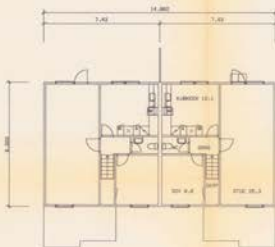
10/11/81 OSLO
699
FORSYNINGSENHET



FASADE



FASADE

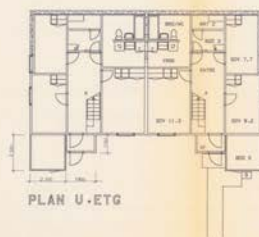


PLAN 1 ETG



GAVL

GAVL

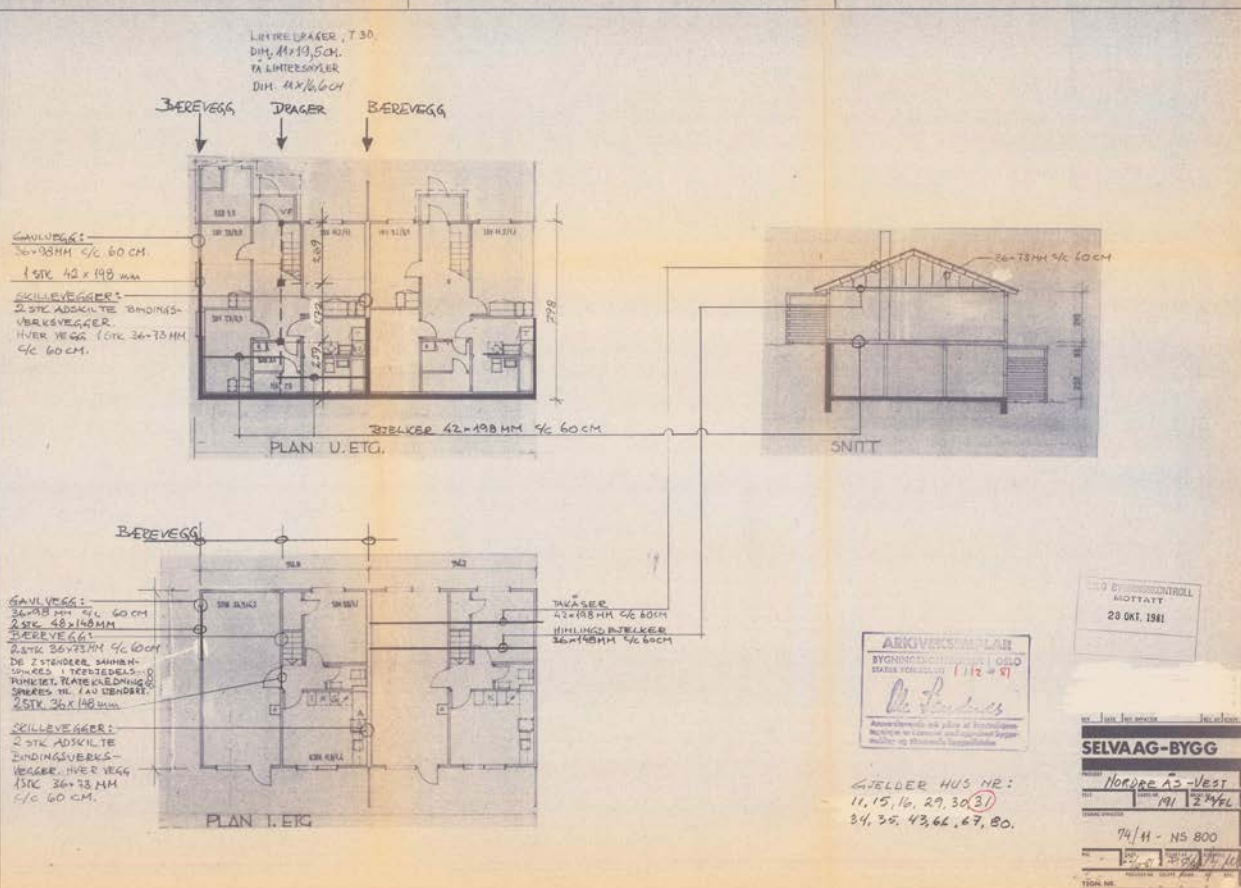


PLAN U. ETG



SNITT

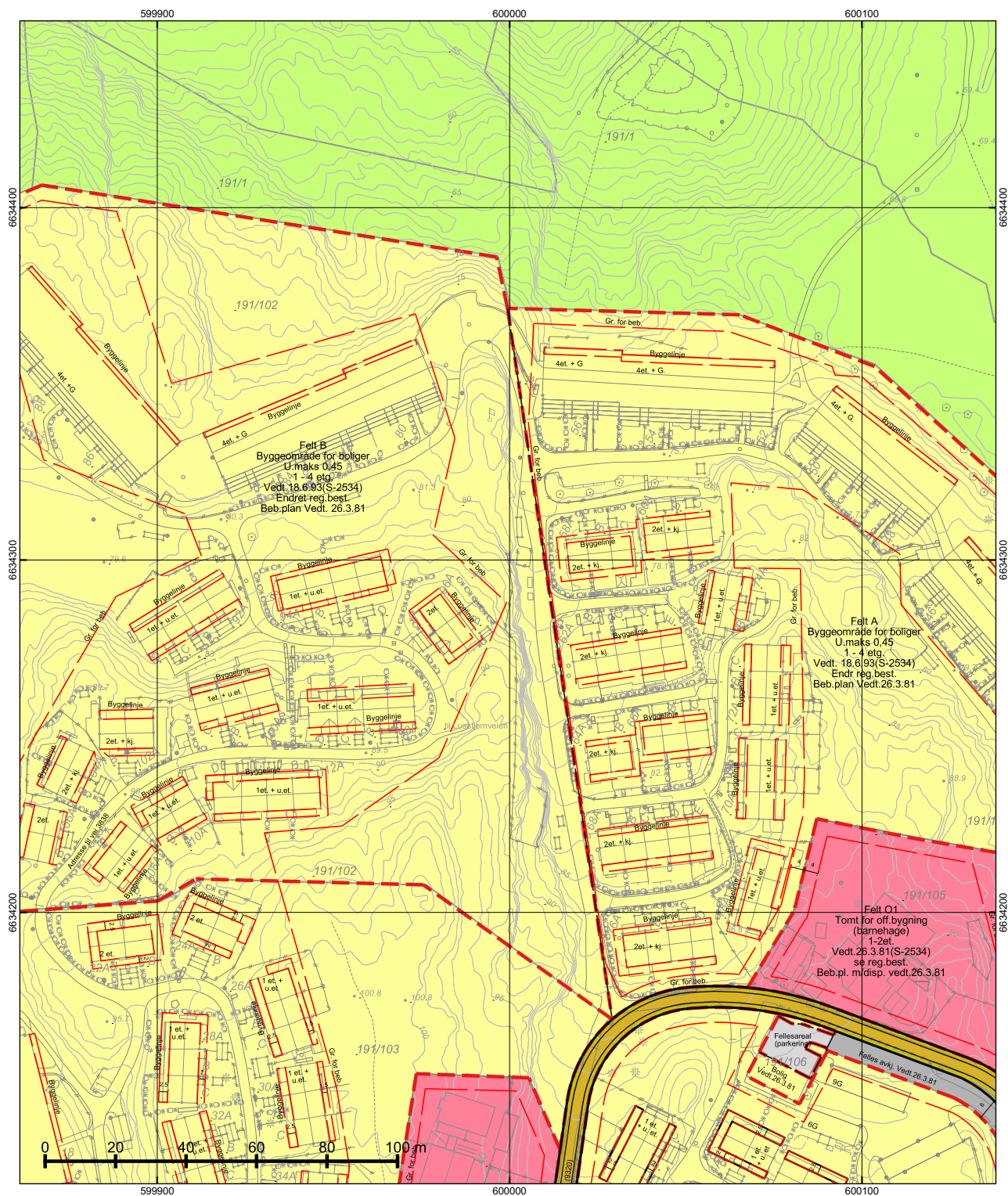
SELVAAG-BYGG			
NORDRE AS VEST			
PROJEKT	BYGG	BYGG	BYGG
PLANER, SNITT,	FASADER • 74/11-19800		
005925 21.02.91 1:500 1:500 1:500 1:500 1:500 1:500 1:500 1:500			



Ing. Karl. 28/10.81

Beregn.

Sandmas



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32

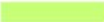
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnkart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 154591/ 86528688	Deres ref.:
Adresse: Lusethveien 108	Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/102	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Lusetjernveien 108B - Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vestskrenten Linje 19N, 79, 80E	6 min 0.5 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	18 min 1.5 km
Hauketo stasjon Buss, tog	3 min 2.3 km
Ljabru Linje 13, 19	6 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.5 km

Skoler

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	3 min 1.6 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	11 min 7.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

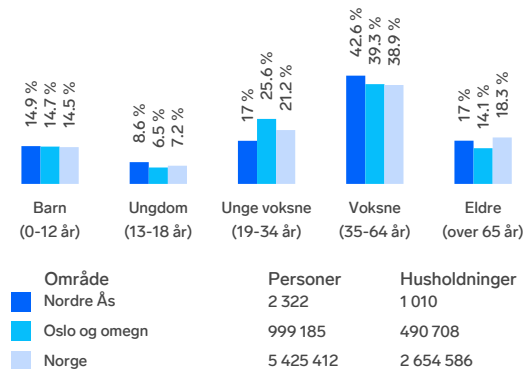
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5 år) 84 barn	3 min 0.3 km
Åstun barnehage (0-5 år) 50 barn	11 min 0.9 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Holmlia Søndagsåpent	9 min 0.7 km
Coop Prix Holmlia Post i butikk, PostNord	12 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Tog
-  3. Egen bil

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

Sport

-  Lusetjernveien balløkke
Ballspill

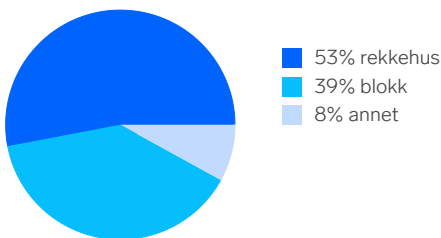
3 min 
0.3 km
-  Nordåssløyfa balløkke
Ballspill

5 min 
0.4 km
-  Holmlia Bad

13 min 
-  Lia Trening

17 min 

Boligmasse



«At ikke Holmlia/Åsbråten er mer populært skjønner jeg ikke! Her har vi kort vei til det meste, rolige gater, store leiligheter og rekkehus med hage. Her trives vi kjempegodt!»

Sitat fra en lokalkjent



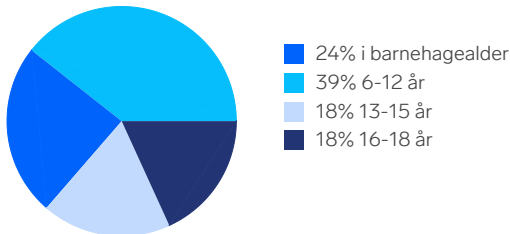
Varer/Tjenester

-  Holmlia Kjøpesenter

16 min 
-  Apotek 1 Holmlia

16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

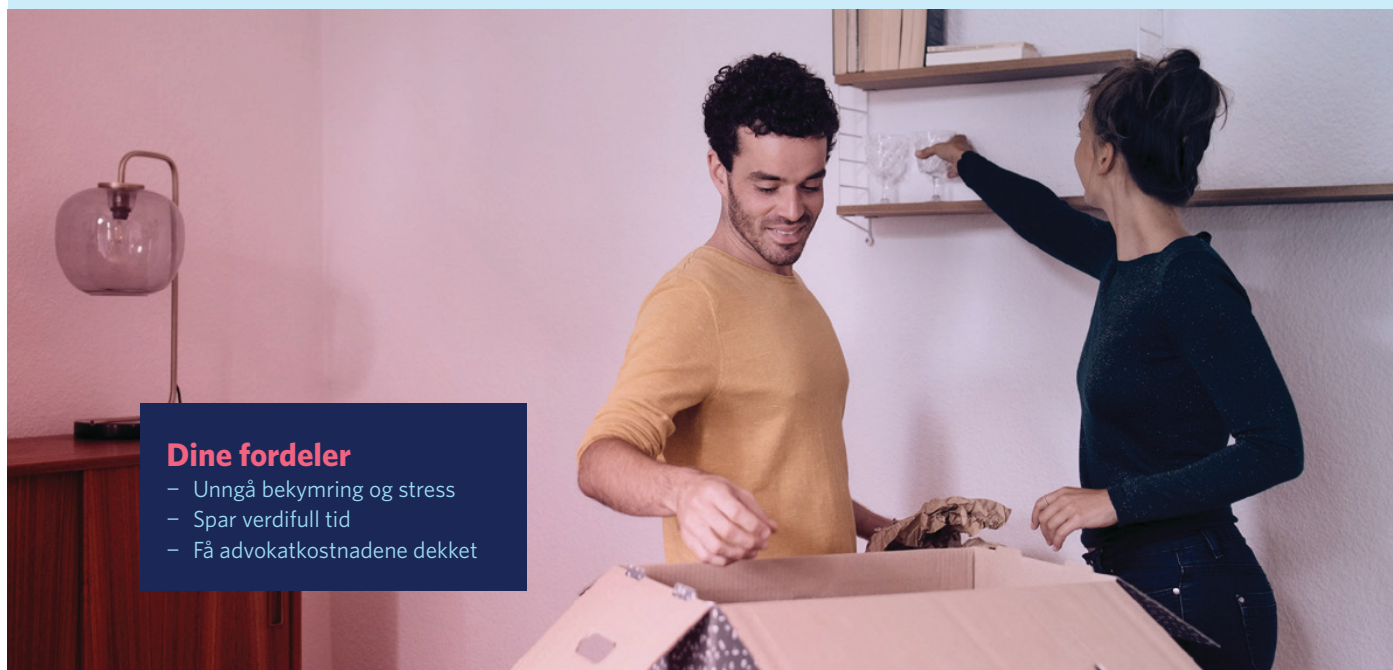
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Anya Martinsen
anya.martinsen@emera.no
472 65 457

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING