NORDVIK

Birger Olivers vei 18G

1 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Birger Olivers vei 18G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
136	Vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, hyggelig og romslig 2-roms oppusset i 2024 - Solrik terrasse på 22 kvm - Garasjeplass - Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	**5 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 663 002,-**
Fellesgjeld	**463 506,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 954,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Andel**

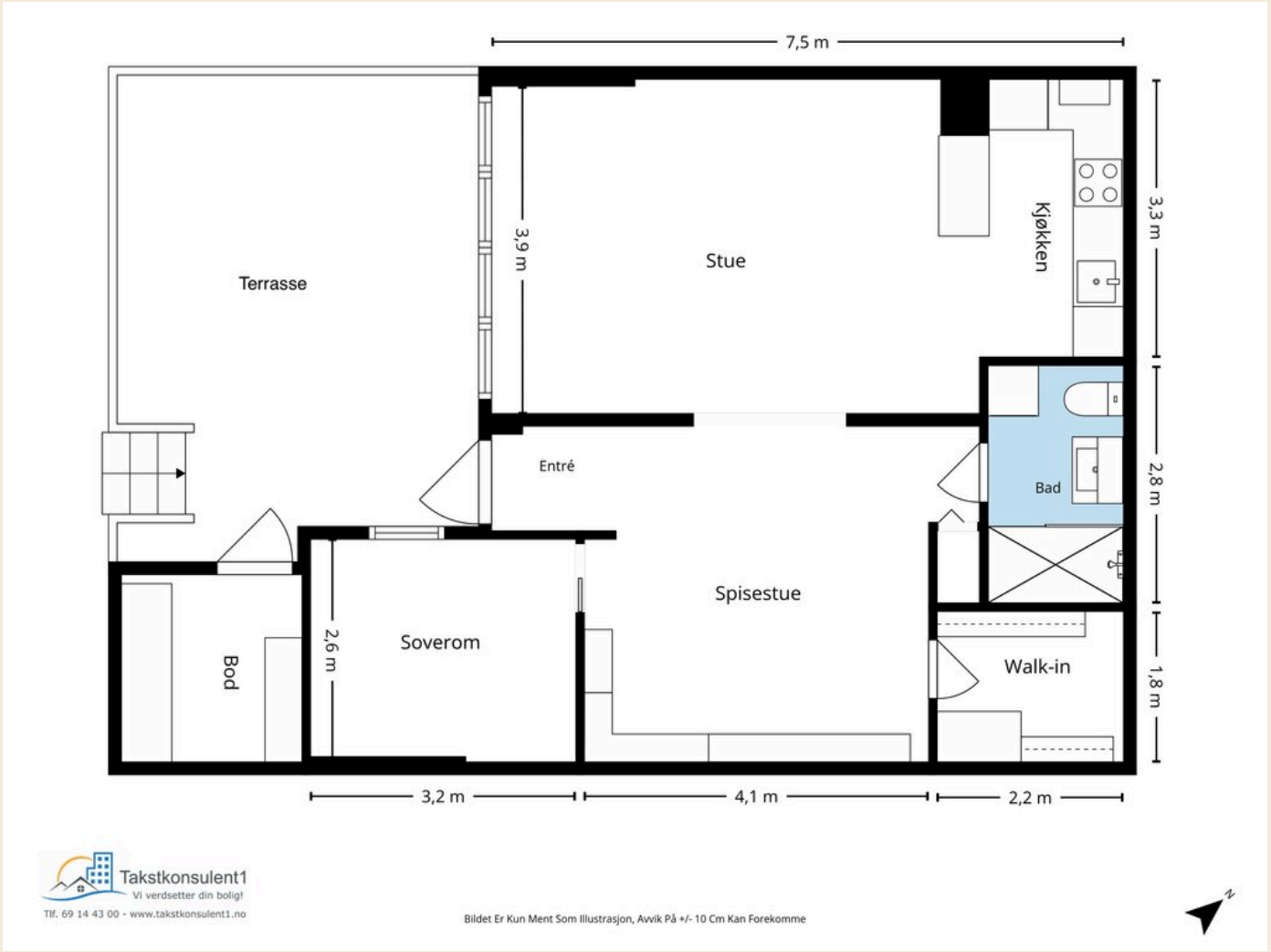
Kort fortalt

Lys, stilren og romslig 2-roms med solrik terrasse og attraktiv beliggenhet. Boligen ble i stor grad pusset opp i 2024/25 og holder god standard. Oppgraderingene besto blant annet av nytt gulv med behagelig gulvvarme, elektrisk anlegg, stilrent kjøkken og delikat bad.

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Kastellet, omgitt av idylliske grøntområder. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til Nordseterskogen og kort vei til barnehager, skoler, kollektivtransport, nærbutikker og øvrige servicetilbud.

- Stor, sørvestvendt terrasse på hele 22 kvm.
- Store, funksjonelle rom og god planløsning
- Stor innvendig bod og utebod
- Garasjeplass
- Veldrevet borettslag som nylig har gjennomført en omfattende rehabilitering
- Lave kjøpsomkostninger

Planløsning

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0600/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Birger Olivers vei 18G, 1176 OSLO
Gnr 157, bnr 702 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 25 i Nordseterskogen Borettslag, org.nr. 950201835

Selger
Hanne Sylvia Vigeland Moen

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
463 506,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 653 506,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 663 002,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 672 502,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 22 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i underetasjen og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Det er direkte adgang til leiligheten fra borettslagets hyggelige internveier. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Du får et umiddelbart godt førsteinntrykk.

Foran boligen er det en stor, sørvestvendt terrasse på hele 22 kvm. Her er det god plass til flere soner med utemøbler, grill og beplanting. Selger opplyser at det ble lagt ny terrasse/platting i 2025. Det er en utebod på ca. 3 kvm. på terrassen.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Skjermet og stilrent IKEA-kjøkken. Innredning fra 2024 med grønne, profilerte fronter, fliser på veggen over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Integrert platetopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er en ca. 120-

liters varmtvannstank plassert i benkeskap. Kjøkkenet har rikelig med oppbevaringsplass i benkeskap, skuffer og høyskap. Det er god plass til matlaging.

Stuen har en god størrelse og består av to soner som enkelt kan møbleres med både spisebord og sofagruppe samt tilhørende møblement. Rommet har store vindusflater som sikrer godt innslipp av naturlig lys. Det ble gjennomført en rekke oppgraderinger i 2024, og leiligheten fremstår moderne og helhetlig. Overflatene består av pen enstavs laminat med varmefolie, og veggene er holdt i en lun fargetone. Gulvet ble avrettet før legging av laminat og varmefolie. Det ble åpnet en vegg mellom dagens kjøkken/stue og spisestue. Spisestuen har en skjermet og god plassering med plass til stor spisegruppe.

Fra spisestuen er det adkomst til den innvendige boden, som er innredet med en åpen garderobeløsning.

Soverom:
Leiligheten har et romslig og innbydende soverom. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Stort vindu sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Delikat bad pusset opp i 2025 med tidsriktige farge- og materialvalg. Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassfelt, baderomsmøbel med skuffer og nedfelt servant samt speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet ble pusset opp i regi av Mankraft AS og Datelco.

Overflater:
Gulv: Enstavs laminat og fliser. Varmefolie i alle rom (unntatt garderobe) og varmekabler under fliser i gang og kjøkken.
Vegger: Vegger med betong og plater. Flislagte vegger på badet.
Himling: Malt betong og panel. Takhøyden i stuen er målt til 2,39 meter.

Parkering
Parkeringsplass i fellesgarasje for borettslaget.

Borettslaget har eget oppvarmet garasjeanlegg lokalisert under blokkene i borettsalget. Det er faste parkeringsplasser i garasjen som følger leilighetene. Dog er det to andelsleiligheter som ikke har plass i grasjenalegget, men som har reserverte plasser på gjesteparkeringen. Det er installert ladeinfrastruktur i borettslaget i garasjen og på gjesteparkeringsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Arbeidet ble utført i 2025. Mankraft AS og Datelco

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan, Mankraft og Datelco

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min tid; terrasse og bod Tidligere; Utvidelse av stue og soveværelse

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Renovering av borettslaget ble det utredet reperasjoner i garasje vegger mot dårlig drenering

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datelco og 1924/25

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: El-billader kan settes opp i fellesgarasje (på egen plass)

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft AS (Ved rehablitering av bad)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har søknad / bekreftelse /godkjenning.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten er en del av Obos Borettslag, Nordseterskogen

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Når det gjelder ventilasjon er det Borettslaget som har ansvar for dette.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken fra IKEA Terrasse / platting. Nytt gulv; laminat Gulv varme

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt tak (rekkehus over) ifm. renovering hele Borettslaget

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I forbindelse med Renovering Borettslaget; sprekker i mur på sidevegg rekkehus, reparert.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se salgsoppgave 64 kvm, bruksareal 68, bruttoareal 78 kvm Tror sist måling er fra 11. juni 2007 (plan og bygningsetaten)

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Har markise som funker utmerket, men borettslaget ønsker at leilighetene har like markiser og ny eier "må" bytte duken / markisen innen 4 år.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det foreligger dokumentasjon på det som er gjort i selgers eiertid.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Rekkehus bygget i 1984.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l

Leiligheten:
- Vinduer fra 1983 med 3-lags isolerglass.
- Hovedytterdør er malt.
- En terrasse av trekonstruksjoner på ca. 22 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.
- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Plassert i kjøkkeninnredning.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampsperren. Dampsprerren er mot varm side.

- Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Avtrekk kjøkken:
I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å

kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Varmtvannsbereder/tank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsta

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i garderoben
- Vaskemaskin på badet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Varmefolie i alle oppholdsrom (unntatt garderobe) og varmekabler under fliser i gang og kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 954,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Tilgode: Leietillegg påbygg: -43,-
Leietillegg påbygg: 969,-
TV/Internett: 449,-
Felleskostnader: 4 580,-

Eiendomsskatt belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Strøm
- Felleskostnader

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 509 914,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 039 657,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 110 andelsleiligheter. Nordseterskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950201835, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Borettslaget har de siste to årene gjennomført et større rehabiliteringsprosjekt. Dette er ikke endelig avsluttet, noe som vil kunne påvirke fellesutgiftene og fellesgjelden.

Gjennomført vedlikehold:
2025: Rehabiliteringsprosjektet. Nye låser på søppelbodene (reklamasjon)
2024: Nye brannslukkingsapparater. Innkjøp av utstyr for å kunne avholde digitale årsmøter
2023 Skifte av garasjeport og styringsenhet
2022 Utbedring av råteskader på gavlen av blokk 14
2022 Bygging av nytt lagerrom for maskiner og utstyr
2022 Utskifting av benker og bord
2022 Ny lekeplass og lekeområder
2021/22 Oppsett av felles postkasser rekkehus
2021/22 Byttet alle stoppekraner til leiligheter og felles i garasjen
2021 Bont opp gulv blokker
2021 Satt opp sykkelstativ til leie i garasje
2021 Ny asfalt ved innkjøring garasje
2021 Bytte av motor og styring ventilasjon blokker + ventilasjonsrens blokker
2021 Malt endevegger 3 rekkehus + 12 balkonger rekkehus
2019-21 Fjernet trær ved parkering og bak blokker
2021 Nye overlyskupler blokker
2021 Kulvert mellom blokk 12 og 14 – mur mot terrenget
2021 Katodisk anlegg garasje med tetting mot vegger
2020 Satt opp fartsdumper interne veier
2020 Utbedring av balkonger øvre etasje blokker, en del 3.etasjer samt balkong 3 rekkehus
2020-21 Utbedring etter taklekkasje blokk 12
2020 Byttet ledlys garasje
2020 Ladeinfrastruktur garasje + P-plass
2020 Nye dører i blokker. Låssystem fellesdører
2020 Brannvarslingsanlegg blokker + rekkehus
2019 Drenering på oversiden av alle blokker – tatt opp grøfter i garasjen
2018 Utskifting av dører på søppelbodene
2018 Renovering av styrerommet
2017 Etablering av mulighet for ladning av el-kjøretøy i garasjeanlegget
2017 Bytte av nedløp/varmeelement på blokkene 9 stykker
2017 Utskifting av lys i søppelbodene
2017 Renovering av kupler på gatebelysning. Renovering av le-skur (lekeplass)

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 463 506,-pr. 01.09.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987258708
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 66 833 442,00
Innfrielsesdato: 30.12.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987258716
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 2 989 508,00
Innfrielsesdato: 30.11.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

IN-ordning vil etableres på lånet tilknyttet rehabiliteringsprosjektet 01.10.2026.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987258708
Restsaldo: 443 660,64
Kapitalkostnader: 2 169,13
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987258716
Restsaldo: 19 846,06
Kapitalkostnader: 247,27
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 58 962,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 59 167 686.-

Årsregnskapet for 2025 er sterkt preget av rehabiliteringsprosjektet, da prosjektet er kostnadsført i sin helhet i 2025. Dette i henhold til regnskapsregler og regler for borettslag. Lånet til byggeprosjektet er i sin helhet tatt opp med 67 millioner per 31. desember 2025. Hovedentreprenøren DVS Entreprenør AS, utførte i 2025 arbeider for totalt kroner 57 128 392. Dette er kostnader i henhold til totalentreprisen samt ekstrakostnader knyttet til blant annet brannforebyggende tiltak, utbedring av skader på rekkehus, samt endring i skademønster ved oppfølging av betong i blokkene. Utskifting av vinduer ut over det som var planlagt i rehabiliteringsprosjektet, er tatt som en regulær driftskostnad.
Rehabiliteringsprosjektet er i stor grad fullført, og styret vil i kommende periode ferdigstille sluttoppgjøret og planlegge for perioden etter rehabiliteringsprosjektet.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 564 807,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
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. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

Borettslaget ønsker at leilighetene har like markiser og ny eier "må" bytte duken / markisen innen 4 år.

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

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:
· Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om anskaffelse av hund.
· Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse.
· Egenerklæringen om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside.
· Klager på hundehold skal sendes til styret. Styrets vedtak i saker om hundehold kan ikke påklages.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 9114210

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 664 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Birger Olivers vei ligger solrikt og attraktivt til i et veletablert og barnevennlig boligområde på Nordstrand/Kastellet. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til Nordseterskogen, et idyllisk skogholt med store grøntområder og fine turmuligheter. Området har et rikt tilbud av fritidsaktiviteter, samtidig som det er kort vei til barnehager, skoler, kollektivtransport, nærbutikker og øvrige servicetilbud.

Det er få minutters gange til både Kastellet og Sørli trikkeholdeplass, hvor trikk 13 og 19 gir gode forbindelser gjennom Oslo sentrum, med avganger videre mot blant annet Bekkestua og Majorstuen. I Lambertseterveien går det også matebuss som forbinder Kastellet, Lambertseter og Sæter. For oppdaterte rutetider og reiseinformasjon anbefales Ruter.

Holtet ligger en kort sykkel- eller gåtur unna og byr på et hyggelig og variert nærmiljø. Her finner du blant annet Åpent Bakeri, som tilbyr kaffe, lunsj og bakverk, samt Lofthus Samvirkelag med restaurant og pizzeria. Jacobs på Holtet er en velkjent delikatesseforretning med godt utvalg av ferskvarer og kvalitetsprodukter, mens Joker sørger for mulighet for søndagsåpne dagligvareinnkjøp. På Sæter har området de siste årene fått et moderne og attraktivt sentrum med flere butikker, servicetilbud og spisesteder.

For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger

Lambertseter senter i nærheten. Her finner du blant annet apotek, Vinmonopolet, dagligvare, ulike butikker og spisesteder, i tillegg til bibliotek og Symra kino. Fra Lambertseter er det også gode T-baneforbindelser til Oslo sentrum.

Området byr på svært gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv. Ekeberg ligger i nærheten og har fine tur- og rekreasjonsområder som passer både for løpeturer og rolige søndagsturer. Om vinteren er det, når forholdene tillater det, oppkjørte skispor i området. På sommeren er nærheten til fjorden og flere populære badeplasser et stort pluss. Med sykkel er det kort vei til Nordstrand Bad og Ulvøya, og videre til Skinnerbukta på Malmøya. For lengre turer og naturopplevelser byr Østmarka på et stort nettverk av turmuligheter, med populære utfartsmål som Østmarkskapellet og Rustadsaga.

Det er også et godt utvalg av idretts- og fritidstilbud i nærområdet. Nordstrand IF holder til på «Niffen» og har blant annet håndballhall og fotballbane med kunstgress, samt et stort aktivitetstilbud innen håndball og fotball for barn og unge. Nordstrand Tennisklubb har uteanlegg i Seterveien og tennishall ved Nordseter skole i Ekebergveien. Bækkelagets Sportsklub tilbyr blant annet håndball, fotball og ski, med anlegg på Sportsplassen og i Ekeberghallen. Lambertseter Idrettsforening har friidrettsanlegg, fotballbaner og svømmehall. For alpint ligger både Sloreåsen og Leirskallen innen rekkevidde.

For den som ønsker å holde seg aktiv, finnes det også flere treningssentre i nærområdet, blant annet BestHelse på Holtet, EVO på Sæter og SATS på Lambertseter.

Alt i alt gir beliggenheten en svært god kombinasjon av rolige og grønne omgivelser, et veletablert bomiljø, gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, idrettsaktiviteter og friluftsmuligheter – samtidig som Oslo sentrum er lett tilgjengelig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.08.1985.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Birger Olivers vei 18G - Riving av bærevegg og bruksendring - Ferdigattest - 2023

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vindfang og deler av tidligere gang er fjernet, og arealet inngår i dag i en åpen løsning. Deler av opprinnelig soverom benyttes i dag som spisestue. Det er videre etablert et tilbygg
som har medført at soverommet er utvidet sammenlignet med opprinnelig planløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i hht S-7581. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Birger Olivers vei 18A - oppføring av tilbygg. Saksnummer 202602100
Birger Olivers vei 14 A-B - fasadeendring. Saksnummer 202514162
Birger Olivers vei 14 B - tilbygg. Saksnummer 202510550
Birger Olivers vei 16 A-B - fasadeendring. Saksnummer 202514161
Birger Olivers vei 12 A-B - fasadeendring. Saksnummer 202514163
Birger Olivers vei 9 - påbygg - Bruksendring og fasadeendring. Saksnummer 202509160
Birger Olivers vei 21 - oppføring av enebolig. Saksnummer 202517867

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/157/702:
14.12.1983 - Dokumentnr: 39425 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

12.09.1984 - Dokumentnr: 45716 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.12.1989 - Dokumentnr: 85624 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.10.1991 - Dokumentnr: 55691 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:177
Bestemmelser om stikkledninger.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann og avløpsverk
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1982 - Dokumentnr: 8632 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:157 Bnr:1

13.03.2019 - Dokumentnr: 305103 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:157 Bnr:788
Vederlag: NOK 8 394
Omsetningstype: Fritt salg

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 228,-
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 131 628,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Birger Olivers vei 18G

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	**3 min** 0.3 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	**14 min** 1.2 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	**14 min** 1.2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	**22 min** 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 286 elever, 20 klasser	**4 min** 2.2 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**20 min** 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**5 min** 3.8 km

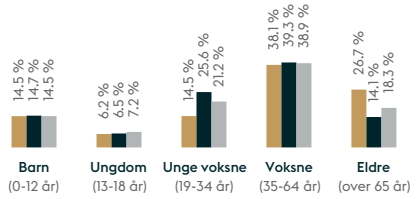
Offentlig transport

Sørli Linje 19N	**6 min** 0.5 km
Kastellet Linje 13, 19	**7 min** 0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	**16 min** 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**17 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 6.2 km

Barnehager

Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	**6 min** 0.5 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 0.6 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barneh... 59 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Seterhøgda	2 056	996
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Kastellet skole	4 min
Nordseter skole	13 min
Best Trening	11 min
Mudo Nordstrand	15 min

«Kort vei til det meste! Butikker, dagligvarer, kino, turområder, havutsikt, og kollektivtransport. Flere gode skoler og barnehager. Hyggelige naboer!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Andel rekkehus

Birger Olivers vei 18G , 1176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 702

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1896 **Referansenummer:** TR3391

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1984. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Etablert ny terrasse/platting 2025.
- Bad er oppgradert/renovert i 2025.
- Nytt kjøkken er etablert i 2024.
- Det er utført åpning i bærevegg mellom tidligere spisestue og stue i 2024.
- Gulv er avrettet. Tidligere skal gulvet på soverommet ha ligget noe høyere enn øvrige gulvarealer.
- Det er etablert gulvvarme og nye gulvoverflater.
- Lettvegger er revet og enkelte tidligere døråpninger er lukket.

I forbindelse med tidligere bygningsmessige endringer skal takvannføringen ha blitt endret. Selger opplyser at det ved kraftig nedbør har forekommet mindre vanninntrenging ved to punkter ved plattingen, i tilknytning til taknedløp. Forholdet skal påvises under befaring.

Andel rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

En terrasse av trekonstruksjoner på ca. 22 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.

Rekkehus bygget i 1984. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong og panel. Vegger med betong og plater. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til 2,39 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

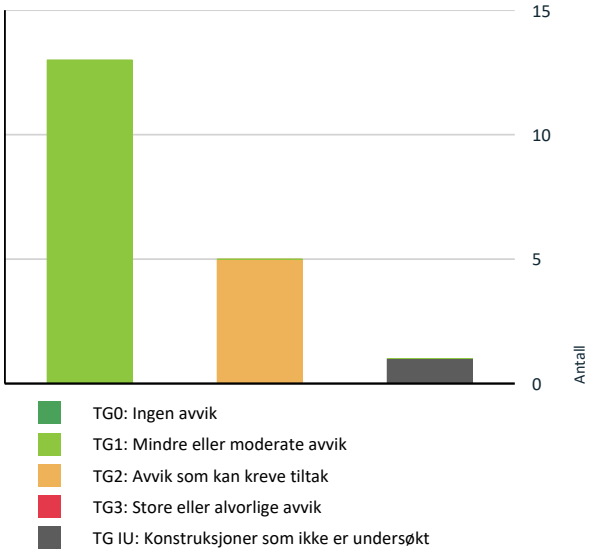
Andel rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vindfang og deler av tidligere gang er fjernet, og arealet inngår i dag i en åpen løsning. Deler av opprinnelig soverom benyttes i dag som spisestue. Det er videre etablert et tilbygg som har medført at soverommet er utvidet sammenlignet med opprinnelig planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Andel rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDEL REKKEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

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

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør er malt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En terrasse av trekonstruksjoner på ca. 22 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Beskrivelse

En utvendig trapp av trekonstruksjoner med adkomst til inngang.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rekkehus bygget i 1984. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong og panel. Vegger med betong og plater. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til 2,39 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger med betong og plater. Gulv med laminat og fliser. Hulltaking er foretatt i bod. Måleresultatet er 16 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampsperren. Dampsprerren er mot varm side.

Det er etablert utforede trevegger mot grunnmur i underetasjen. Denne konstruksjonsløsningen regnes som en risikokonstruksjon da eventuell fukt i grunnmuren kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dampsperren bør fjernes, og veggen bygges opp etter prinsipper som tillater fuktvandring og uttørking. Det anbefales å etablere inspeksjonsluker eller andre muligheter for kontroll på utsatte steder. Videre oppfølging med jevnlig inspeksjon og fuktmålinger må påregnes av eier.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av bod.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er ukjent.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

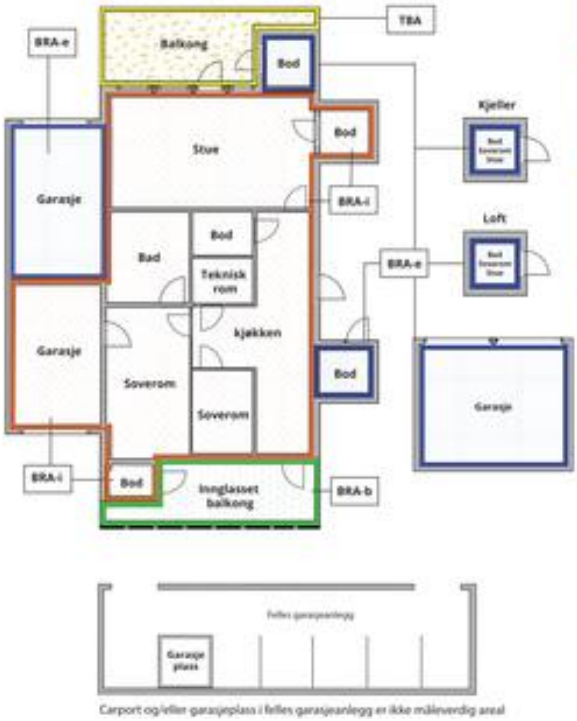
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andel rekkehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje	68	3		71	22	2	73
SUM	**68**	**3**			**22**	**2**	**73**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, bod, soverom, kjøkken, og stue	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vindfang og deler av tidligere gang er fjernet, og arealet inngår i dag i en åpen løsning. Deler av opprinnelig soverom benyttes i dag som spisestue. Det er videre etablert et tilbygg som har medført at soverommet er utvidet sammenlignet med opprinnelig planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Hanne Sylvia Vigeland Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	702		0	18664.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Birger Olivers vei 18G, 1176 OSLO

Hjemmelshaver
Nordseterskogen Borettslag. Org.nr. 950201835

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950201835		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Hanne Sylvia VigelandMoen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
25	58 962	*31.12.2025*	466 054	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	4242881			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Vigeland Moen	9578-5998-4-1078502	2026-09-28 21:05:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0600/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Birger Olivers vei 18G, 1176 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Hanne Sylvia Vigeland Moen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1210913
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Arbeidet ble utført i 2025. Mankraft AS og Datelco

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan, Mankraft og Datelco

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min tid; terrasse og bod Tidligere; Utvidelse av stue og soveværelse

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Renovering av borettslaget ble det utredet reperasjoner i garasje vegger mot dårlig drenering

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datelco og 1924/25

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: El-billader kan settes opp i fellesgarasje (på egen plass)

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft AS (Ved rehablitering av bad)

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har søknad / bekreftelse /godkjenning.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er en del av Obos Borettslag, Nordseterskogen

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Når det gjelder ventilasjon er det Borettslaget som har ansvar for dette.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken fra IKEA Terrasse / platting. Nytt gulv; laminat Gulv varme

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt tak (rekkehus over) ifm. renovering hele Borettslaget

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: I forbindelse med Renovering Borettslaget; sprekker i mur på sidevegg rekkehus, reparert.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se salgsoppgave 64 kvm, bruksareal 68, bruttoareal 78 kvm Tror sist måling er fra 11. juni 2007 (plan og bygningsetaten)

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Har markise som funker utmerket, men borettslaget ønsker at leilighetene har like markiser og ny eier "må" bytte duken / markisen innen 4 år.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0600/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanne Vigeland Moen	**2026-09-28**

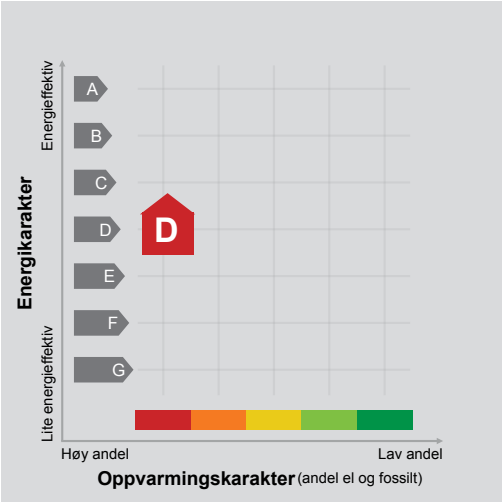
Identifikasjon

Hanne Vigeland Moen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	1176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	702
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80931093
Merkenummer	Energiattest-2025-239880
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0600/25 . Vår ref.: 0526-1-131 Dato: 24.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950201835
Andelseier:	Moen, Hanne Sylvia Vigeland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	131
Adresse:	Birger Olivers Vei 18 G, 1176 OSLO
Andelsnummer:	25
Gnr.	157
Bnr.	702

Borettsinnskudd: Kr. 116 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 4242881.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91142106.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontakt på Vibbo. Renovering av våtrom: Meldes styret før oppstart. Fliser på terrassene: Flislegging skal meldes styret før oppstart. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnadsjusterig fra 01.01.2026: Egen kategori for internett pålydende kr. 449 i måneden - siles ut fra felleskostnadene. Felleskostnadene øker dernest med 15%. Leietillegg for påbygg øker til kr. 51 per m2 - en økning på 163%. Trappevask øker med 30,6%. Flisetillegg fjernes i sin helhet. Fellesvaskeri: Nei. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Kraftleveranse: Entelios. Energiavregning: Nei. IN-ordning: Nei. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: Telia AS. Kontakt telia.no for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Styret er i gang med en større rehabilitering av borettslaget, som skal bedre bokvaliteten for beboerne, og som potensielt kan bidra til å heve energiklassen til borettslaget. I denne forbindelse, gjennomføres det et større låneopptak som vil utarte seg til pålydende kr. 67MNOK. Lånet er nå utbetalt i sin helhet og fordelt på den enkelte andels fellesgjeld. D I tillegg, skal det søkes om ENOVA-støtte, som kan redusere låneopptaket inntil kr. 5 000 000. Lånet fordeles på den enkelte andels fellesgjeld, med IN-ordning, etter vedtak fra ekstraordinær generalforsamling i desember 2024. IN vil etableres på lånet tilknyttet rehabiliteringsprosjektet 01.10.2026. Prosjektet er startet opp. For mer informasjon, kontakt styret på nordseterskogen@styrerommet.no. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Nøkler bestilles hos vaktmester. Skilt til dørtelefon bestilles av styret. Fjernkontroll til garasjeanlegg, kan kjøpes hos Teleradio Norge AS på tlf. 69 33 49 00. Skilt til postkassen bestilles selv hos Posten. Vaktmester: Hoff Bygg. Kontaktinformasjon tilgjengelig på Vibbo. Garasje/Parkering: Ja. De fleste følger boligene ved salg. Administreres av styret. Gjesteparkering: Ja. Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12) Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987258708
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	66 833 442,00
Innfrielsesdato:	30.12.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987258716
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	2 989 508,00
Innfrielsesdato:	30.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 954,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tilgode: Leietillegg påbygg	-43,86	
Leietillegg påbygg	969,00	
TV/Internett	449,00	
Felleskostnader	4 580,44	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	3 318,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 685,-
Annen formue:	58 962,-
Gjeld:	466 054,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987258708
Restsaldo:	443 660,64
Kapitalkostnader:	2 169,13
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987258716
Restsaldo:	19 846,06
Kapitalkostnader:	247,27
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 463 506,70,-, 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 Christopher von Munthe Af Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

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/Fredrik Ness Engh, e-post: nordseterskogen@styrerommet.no

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem

i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.

- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 526
NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 18:00 og lukker 8. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/526

Det holdes også et frivillig møte 2. juni kl. 18:00 , Nordstrand Arena.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Hybrid generalforsamling 2026

Det vises til borettslagsloven § 7-4, hvor det fremkommer at laget skal avholde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet.

Gjennomføring

Årets generalforsamling avholdes som hybrid møte. Først avholdes beboermøte hvor går igjennom sakene på agendaen Det vil imidlertid kun være diskusjon for å opplyse sakene, det skal ikke fattes vedtak. Beboermøtet avholdes tirsdag 02. juni fra klokken 18.00, i Nordstrand arena (Nordstrandhallen), Oberst Rodes vei 69, 1165 Oslo. Det vil være mulig å følge møtet digitalt. Benytt da link publisert på borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen.

Grunnlagsdokumentasjonen for generalforsamlingen, med orientering om borettslagets drift, innkomne forslag fra beboere og styret til behandling, godtgjørelse av tillitsvalgte, valgkomiteens nominasjon av tillitsvalgte for kommende periode og funksjonalitet for avstemming, publiseres på borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen. Andelseiere som aktivt har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, vil få grunnlagsdokumentasjonen tilsendt per papir.

Den digitale avstemmingen åpnes tirsdag 02. juni klokken 18.00 til mandag 08. juni klokken 12.00. Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må delta på beboermøte og levere stemmesedlene til rådgiver (Obos Eiendomsforvaltning) på slutten av møtet. Det er ikke anledning for å levere analoge stemmesedler utenom dette. Det er kun anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Styret håper du leser gjennom dokumentet og viser interesse for borettslaget ved å delta på beboermøtet og avgi stemme på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonene og velge det styret som skal forvalte borettslaget den kommende periode. For å sikre mest mulig tid til spørsmål og diskusjoner, vil det ikke presenteres informasjon fra årsrapporten.

Protokollen fra generalforsamlingen vil tilgjengeliggjøres på borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen i etterkant av generalforsamlingen..

Eventuelle spørsmål eller særskilte behov kan meldes styret innen søndag 31. mai per e-post; nordseterskogen@styrerommet.no, på vibbo.

Med håp om stor deltagelse!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport, årsregnskap og revisors beretning
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om endring av vedtektene punkt 4-3
7. Forslag om ny bestemmelse i vedtektene - andelseiers orienteringsplikt
8. Forslag om endring i husordensreglene punkt 10
9. Forslag om avvikling av fellesvaskeriet
10. Forslag om endring i husordensreglene punkt 16
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av medlemmer til Valgkomitéen
14. Valg av medlemmer til Grøntutvalget
15. Valg av medlemmer til Velferdsutvalget
16. Valg av medlemmer til Garasjeutvalget

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Anders Haugland utnevnes som ordstyrer på beboermøtet.

Forslag til vedtak
Majken Hjalmarsen (rådgiver OBOS) er foreslått som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Protokollvitnene utnevnes i beboermøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport, årsregnskap og revisors beretning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0526 Årsregnskap 2025.pdf
2. 526 Nordseterskogen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
3. Årsrapport - Nordseterskogen borettslag 2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000.

Sak 6

Forslag om endring av vedtektene punkt 4-3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Rehabiliteringsprosjektet avdekket betydelige feil og mangler ved tidligere utført arbeid på bygningsmassen. For å redusere risikoen for feil i fremtiden, foreslår styret å vedtektsfeste en orienteringsplikt for andelseierne til å sette seg inn i reglene som gjelder bygningsmassen (se annet forslag).
I tillegg ser styret at det er behov for å tydeliggjøre vedtektenes punkt 4-3. Forslaget er i hovedsak en omstrukturering av dagens bestemmelse. Borettslaget er et felles eierskap, og styret skal bistå andelseierne i prosesser med rehabilitering av leilighetene. Styret mener derfor det bør innføres et krav om at borettslaget har en bygningskyndig person (BKP) som skal veilede og følge opp andelseiere som skal rehabilitere leiligheten

og/eller bygge om. Et nytt krav om at borettslaget har en BKP, gjør at dagens regler om bruk av rådgivende ingeniør blir overflødig.

Av hensyn til naboer foreslår styret også en endring om krav til varsling ved vedvarende støy som følge av rehabilitering.

De innholdsmessige endringene i styrets forslag er i avsnittene 7 og 8 (om BKP) og 10 (om vedvarende støy).

Det er laget retningslinjer og instrukser til hjelp i byggesaker. Disse ligger på vibbo.no

Dagens bestemmelse

(1) Det er ikke tillatt å gjøre forandringer som er i strid med gjeldende lover eller forskrifter, eller som er i strid med borettslagets vedtekter. Styret skal gi skriftlig samtykke med anvisninger om forandringer som berører bygningens eksteriør, fellesareal eller uteareal. Dette gjelder blant annet plassering av private radio- og TV-antenner og markiser.

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

(3) Andelseier skal søke styret om all utbygging og ombygging av leiligheten, og ved renovering av bad eller våtrom. Søknad skal sendes på fastsatt skjema.

Andelseieren skal enten benytte en prekvalifisert entreprenør, eller framlegge planer og prosjekteringsgrunnlag som styret godkjenner. Ved valg av eget entreprenørselskap skal det være en ekstern uavhengig kontroll under byggeperioden utført av rådgivende ingeniør (RiB). Dette arbeidet belastes andelseier.

Alle firmaer som benyttes i borettslaget skal ha sentral godkjenning på prosjektering og utførende arbeid, for den klassen som er nødvendig for det aktuelle arbeidet som skal utføres.

Alle arbeider som utføres for våtrom skal gjøres etter våtromsnormen og de særlige bestemmelsene gitt av borettslaget.

(4) Andelseier skal melde fra til styret om alle oppussingsarbeider som fører til større mengder bygningsavfall. Dette gjelder også for arbeid som etter vedtektene ikke er søknadspliktig. I meldingen skal andelseieren orientere om omfanget av arbeidene, når arbeidene er forventet å være ferdig og kontaktinformasjon til andelseier.

Brudd på disse reglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser i forhold til borettslaget.

Styrets forslag

Vedtektene punkt 4-3 Endringer, ombygging og oppussing av andel skal lyde:

(1) Det er ikke tillatt å utføre tiltak som er i strid med gjeldende lover og forskrifter, eller med borettslagets vedtekter.

(2) Tiltak som berører bygningens eksteriør, fellesarealer eller utearealer, krever styrets skriftlige samtykke. Samtykke gis med nærmere anvisninger for utførelsen. Dette gjelder blant annet plassering av private radio- og TV-antenner og montering av markiser.

(3) Borettslaget har fastsatt egne retningslinjer for arbeider der eksisterende bygningselemener avviker fra dagens standardløsninger. Dette gjelder blant annet membran og sluk på bad, samt terrassedekker i blokker

og rekkehus. Retningslinjene ligger på vibbo.no. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med reglene og å informere valgt entreprenør i planleggingsfasen.

Dersom et tiltak innebærer endringer i yttervegger, eller i vegger mot tilstøtende enheter eller trappeløp, skal det avklares om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

(4) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller air-condition. Varmepumper som var montert før 19. mai 2016 kan beholdes, forutsatt at de ikke er til sjenanse for naboer. Dersom varmepumpen medfører unødig og sjenerende støy, plikter andelseieren å utbedre forholdet for egen regning. Med unødig og sjenerende støy menes overskridelse av terskelverdiene i NS 8175:2012 klasse C for innendørs og utendørs støy.

(5) Andelseier skal søke styret om all utbygging og ombygging av leiligheten, samt rehabilitering av bad eller andre våtrom. Søknad skal sendes på borettslagets fastsatte skjema. Styret kan prekvalifisere entreprenører. Andelseier skal enten benytte en prekvalifisert entreprenør eller legge frem planer og prosjekteringsgrunnlag som godkjennes av styret. Alle firmaer som benyttes i borettslaget skal ha nødvendig sentral godkjenning. Arbeider i våtrom skal utføres i samsvar med våtromsnormen og borettslagets særskilte bestemmelser.

(6) Styret skal alltid ha skriftlig varsel før tiltak iverksettes. Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal styret på forhånd informeres om tiltakets omfang.

(7) Styret skal oppnevne en bygningskyndig person (BKP) for borettslaget.

(8) Før tiltaket igangsettes, skal BKP gjennomføre forhåndsbesiktigelse. BKP skal varsles i god tid, og senest to uker før planlagt oppstart. Arbeidet skal ikke starte før BKP skriftlig har godkjent løsningen. BKP skal varsles skriftlig når rivearbeider er avsluttet og før vegger og gulv lukkes. BKP skal skriftlig godkjenne sluttproduktet. Det skal utarbeides rapport som arkiveres og sendes andelseier.

(9) Andelseier skal melde fra til styret om oppussingsarbeider som medfører større mengder bygningsavfall, også dersom tiltaket ikke er søknadspliktig. Melding skal inneholde opplysninger om arbeidets omfang, forventet tidspunkt for ferdigstillelse og kontaktinformasjon til andelseier. Brudd på bestemmelsen anses som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

(10) Ved vedvarende støyende arbeider skal naboer i samme blokk eller rekke varsles senest én uke før arbeidene starter. Varslingen skal angi tidsramme for de støyende arbeidene. Ved forlengelse skal nytt varsel sendes minimum tre dager før videre arbeid. Varsling er ikke nødvendig ved sporadisk boring i betong.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene punkt 4-3 endres i samsvar med styrets forslag.

Sak 7

Forslag om ny bestemmelse i vedtektene - andelseiers orienteringsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Borettslaget har fått installert katodeanlegg på blokkene. Dette anlegget krever særskilt aktsomhet fra andelseierne. I tillegg har borettslaget flere retningslinjer som skal følges ved arbeid både ute og inne. Styret ønsker derfor å tydeliggjøre andelseiernes plikt til å orientere seg om gjeldende regler og retningslinjer før det utføres bygningsmessige tiltak, endringer eller annet arbeid som kan påvirke bygg, installasjoner eller fellesarealer.

Forslag

Styret foreslår et nytt punkt i vedtektene. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fastsette plasseringen av bestemmelsen i vedtektene. Bestemmelsen skal ha overskriften "Andelseiers orienteringsplikt" og skal lyde:

Borettslaget har tekniske løsninger som krever særlig forsiktighet, samt andre retningslinjer som skal følges. Andelseierne plikter å sette seg inn i borettslagets regler og retningslinjer, slik disse fremgår av vedtektene, husordensreglene og vibbo.no før ethvert tiltak eller arbeid iverksettes. Brudd på regler og retningslinjer kan medføre erstatningsansvar.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak
Vedtektene endres i samsvar med styrets forslag.

Sak 8

Forslag om endring i husordensreglene punkt 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I forbindelse med rehabiliteringen som ble gjennomført i 2025 er det behov for å tydeliggjøre hva slags dekke det er lov å bruke på betongterrassene. Feil bruk og feil dekke har betydning for den garantien vi har mot skader på betongen. Til generalforsamlingen i 2025 foreslo styret endringer i punkt 10. Disse endringene gir imidlertid ikke tilstrekkelig sikkerhet for å beskytte betongen. I tillegg gjør katode-anlegget at man må utvise stor forsiktighet ved montasje på tak og vegger.

I stedet for å legge inn detaljerte bestemmelser i husordensreglene, foreslår styret at husordensreglene viser til vibbo.no, der det vil ligge oppdaterte retningslinjer.

Dagens bestemmelse

Dagens bestemmelse har overskriften "Flislegging på balkonger og terrasser" og lyder:

Det er bare disse terrassedekkene som er tillatt:

- terrassefliser som er klikkbare og har plastunderlag

- treplatting med friksjonsregulerende gummi under lektere.

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

Terrassedekket må ikke bygges høyere enn at minimumshøyden på rekkverket (100 cm) opprettholdes.

Styrets forslag

Punkt 10 i husordensreglene får overskriften "Tiltak på terrasser i blokkene" og skal lyde:

Det er installert et svært sensitivt katodeanlegg og membran på terrassene i blokkene. Dette gjelder vegger, tak og gulv. Andelseier er pliktig til å sette seg inn i retningslinjene som ligger på vibbo.no.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR styrets forslag.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 10 endres i samsvar med styrets forslag.

Sak 9

Forslag om avvikling av fellesvaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Bruken av borettslagets vaskeri er relativ lav. Det er i dag anslagsvis 30 andelseiere som benytter vaskeriet i varierende omfang. Drift og vedlikehold av dagens Miele-maskiner medfører årlige kostnader på mellom 10 000 og 20 000 kr. I tillegg bruker vaktmester ca. to timer per måned på oppfølging og drift. Styret vurderer at det i nær fremtid vil være behov for utskiftning av maskinparken.

På bakgrunn av den begrensede bruken mener styret at det er vanskelig å forsvare nye investeringer i vaskeriet, herunder innkjøp av nye maskiner eller eventuelt betalings- og serviceutstyr. Styret mener derfor at generalforsamlingen bør ta stilling til om vaskeriet skal avvikles over tid. På sikt vil lokalet da kunne benyttes til andre formål.

Forslag

Generalforsamlingen vedtar en gradvis avvikling av fellesvaskeriet ved at eksisterende maskiner ikke erstattes når de må tas ut av drift. Styret gis fullmakt til, i samråd med leverandør eller fagkyndig å vurdere når den enkelte maskinen ikke lenger er egnet for videre bruk og bør kasseres. Dersom forslaget blir vedtatt, oppheves husordensreglene punkt 7 om regler for vaskeriet.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling i saken.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gradvis legge ned vaskeriet i henhold til forslaget.

Sak 10

Forslag om endring i husordensreglene punkt 16

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I husordensreglene punkt16 står det at ytterpanelet på påbygg skal være av trykkimpregnerte materialer. Dette er ikke lenger et relevant krav fordi tilbygg nå har samme materialer som den opprinnelige bygningsmassen.

Dagens bestemmelse

Husordensreglene punkt 16 lyder:

Ytterpanelet på påbygg skal være trykkimpregnert materialer. Det skal være radonsperre mellom gammel og ny del.

Styrets forslag

Den første setningen oppheves, slik at bestemmelsen skal lyde:

Det skal være radonsperre mellom gammel og ny del.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 16 endres i samsvar med styrets forslag.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Fredrik Engh

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Fladseth
- Hans Pål Sandbo
- Nils Finstad

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

- Glenn Hagbru
- John Hartvigsen
- Tom E. Nilsen

Vedlegg
1. 0526 Valgkomiteens forslag.pdf

Sak 12
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Fredrik Engh

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

- Arild Fladseth

Sak 13
Valg av medlemmer til Valgkomitéen

Roller og kandidater

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

- Velges i beboermøtet
- Velges i beboermøtet

Sak 14

Valg av medlemmer til Grøntutvalget

Roller og kandidater

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

- Inger Anne Brekke
- Kirsten Løvberg
- Ruth Brautaset

Sak 15

Valg av medlemmer til Velferdsutvalget

Roller og kandidater

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

- Anda Cevere
- Anita Gundersen

Sak 16

Valg av medlemmer til Garasjeutvalget

Roller og kandidater

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

- Jarle Kolstad
- Nils Kristian Brekke
- Stein Ekholt

NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201835, KLIENTNR. 526

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 137 368**	**850 765**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-59 167 686	1 184 001
Tilbakeføring av avskrivning	14	39 460	39 439
Økning annen langsiktig gjeld	17	19 934 938	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 707 233	-934 717
Innsk. øremerk. bankkto		-2 348	-2 120
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-42 902 869**	**286 603**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-41 765 501**	**1 137 368**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		12 407 134	1 648 158
Kortsiktig gjeld		-3 672 635	-510 790
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 734 499**	**1 137 368**

NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201835, KLIENTNR. 526

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 115 280	6 177 146	8 032 000	9 552 000
Avgiftspliktige inntekter		0	10 523	0	0
Ladeinntekter elbil		-207 749	-180 000	20 000	20 000
Andre inntekter	3	16 519	501 795	5 000	4 005 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 924 050**	**6 509 464**	**8 057 000**	**13 577 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-72 980	-40 000	-51 000
Styrehonorar	5	-360 000	-275 000	-275 000	-360 000
Avskrivninger	14	-39 460	-39 439	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-16 063	-10 375	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-147 020	-141 365	-166 000	-173 470
Konsulenthonorar		-131 634	-608 070	-25 000	-57 500
Drift og vedlikehold	7	-61 357 402	-549 532	-63 455 000	-4 957 580
Forsikringer		-444 328	-392 192	-451 000	-504 880
Kommunale avgifter	8	-1 484 059	-1 393 004	-1 452 000	-1 524 323
Garasjer		0	-4 650	0	0
Energi/fyring	9	-472 195	-345 535	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-535 957	-495 936	-520 000	-593 000
Andre driftskostnader	10	-792 572	-781 455	-715 000	-758 110
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-65 831 449**	**-5 109 531**	**-67 605 000**	**-9 486 193**
DRIFTSRESULTAT		**-57 907 399**	**1 399 933**	**-59 548 000**	**4 090 807**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	499 896	16 554	0	45 000
Finanskostnader	12	-1 760 183	-232 486	-2 948 000	-3 571 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 260 287**	**-215 932**	**-2 948 000**	**-3 526 000**
ÅRSRESULTAT		**-59 167 686**	**1 184 001**	**-62 496 000**	**564 807**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 184 001		
Fra opptjent egenkapital:		-29 098 864	0		
Udekket tap:		-30 068 822	0		

NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201835, KLIENTNR. 526

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 541 127	46 541 127
Tomt		1 684 627	1 684 627
Andre varige driftsmidler	14	76 269	115 728
Øremerkede bankinnskudd		118 313	81 316
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 420 336**	**48 422 799**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 534	0
Forskuddsbetalte kostnader		161 073	135 462
Andre kortsiktige fordringer	15	13 275	548 391
Driftskonto OBOS-banken		2 192 953	150 075
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	16 800
Innestående i andre banker		9 604 287	0
Sparekonto OBOS-banken		431 012	797 429
SUM OMLØPSMIDLER		**12 407 134**	**1 648 158**
SUM EIENDELER		**60 827 470**	**50 070 957**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 110 * 100		11 000	11 000
Opptjent egenkapital		0	29 098 863
Udekket tap	16	-30 068 822	0
SUM EGENKAPITAL		**-30 057 822**	**29 109 863**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	70 206 635	3 478 930
Borettsinnskudd	18	16 894 400	16 894 400
Annen langsiktig gjeld		111 622	76 973
SUM LANGSIKTIG GJELD		**87 212 657**	**20 450 303**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	11 307
Leverandørgjeld		3 257 133	294 702
Skyldige offentlige avgifter	19	2 631	23 661
Påløpte renter		29 303	1 120
Annen kortsiktig gjeld	20	383 568	180 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 672 635**	**510 790**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 827 470**	**50 070 957**

Pantstillelse	21	87 394 400	22 094 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i Nordseterskogen Borettslag

Kjell Behrends Carlsen	Morten Ilebrekke	Fredrik Ness Engh
Ane Birgit Brurberg Haugland	Asbjørn Rune Johansen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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

Eiendomsskatt	83 940
Strøm elbil	96 200
Felleskostnader	7 624 593
Leietillegg påbygg	204 947
Trappevask	96 240
vedlikehold av fliser på terrasse	9 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 115 280**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	1 112
Nøkler	3 155
Rest tilskudd ENOVA	4 049
Utleie	8 000
Parkering	200
Ørekorreksjoner	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 519**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760

SUM PERSONALKOSTNADER	**-50 760**

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

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-360 000
SUM STYREHONORAR	**-360 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 031

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-16 063
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 063**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Konsulenthonorar - Ødegård og Lund AS	-415 775
Prosjektledelse - Bygghuset AS	-1 176 319
Hovedentreprenør - DVS Entreprenør AS	-57 128 392
VVS - Høytrykks-vakta AS	-28 914
Oslo Kommune - Plan-og Bygningsetaten	-98 210
Kledning - Trætteberg Trelast AS	-9 375
Elektroinstallatør - Wist Mikaelsen & Gifstad AS	-214 043
Diverse - BNS Utleie AS og Norsk Gjennvinning	-109 119
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-59 180 146**
Drift/vedlikehold bygninger (utskiftning vinduer)	-1 983 172
Drift/vedlikehold VVS	-12 240
Drift/vedlikehold elektro	-49 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 770
Drift/vedlikehold brannsikring	-107 304
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 595
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-61 357 402**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-83 985
Vann- og avløpsgebyr	-984 424
Feie- og tilsynsgebyr	-4 374
Renovasjonsgebyr	-411 277
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 484 059**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-472 195
SUM ENERGI / FYRING	**-472 195**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 323
Annen leiekostnad	-2 960
Diverse utstyr	-53 039
Annet driftsmateriale	-20 346
Lyspærer og sikringer	-17 734
Vaktmestertjenester	-448 199
Renhold ved firmaer	-154 414
Andre driftskostnader	-9 056
Trykksaker	-5 172
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-16 015
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 031
Andre kontorkostnader	-4 787
Drivstoff	-2 861
Forsikringer/avgifter biler	-504
Kontingenter	-22 000
Bank- og kortgebyr	-4 963
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-15 164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-792 572**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 217
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 915
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 982
Renter bank	416 744
Kundeutbytte Gjensidige	23 038
SUM FINANSINNTEKTER	**499 896**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 577 062
Pantegjeldsrenter	-183 121
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 760 183**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	43 373 767
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 167 360
SUM BYGNINGER	**46 541 127**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2018	38 750	
Avskrevet tidligere	-38 749	
Avskrevet i år	-1	

		0
Snøfreser		
Tilgang 1995	23 340	
Avskrevet tidligere	-23 339	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 2		
Kostpris	107 814	
Avskrevet tidligere	-107 813	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 3		
Tilgang 1992	23 640	
Avskrevet tidligere	-23 639	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 4		
Kostpris	279 625	
Avskrevet tidligere	-279 624	
Avskrevet i år	-1	
		0
Postkassestativ		
Tilgang 2021	105 195	
Avskrevet tidligere	-71 884	
Avskrevet i år	-21 039	
		12 272
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2020	38 000	
Avskrevet tidligere	-30 400	
Avskrevet i år	-7 600	
		0
Støttemurer		
Tilgang 2021	108 113	
Avskrevet tidligere	-33 300	
Avskrevet i år	-10 816	
		63 997
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**76 269**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-39 460**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnad, ulignes i 2026	11 243
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 032
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 275**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.10.26		
Opprinnelig 2025	-67 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-67 000 000
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-3 434 938	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	228 303	
		-3 206 635
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-70 206 635**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr Svenska Handelsbanken AB NUF Første avdrag: 30.10.2026 Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.10.2026	
108	200
104, 109, 110, 116, 119, 120	300
121, 122, 123, 124, 125, 126	300
127, 128, 129, 130, 131, 132	300
138, 139, 140, 141, 142, 1002	300
1005, 1008, 1011, 1014, 1017, 2002	300
2005, 2008, 2011, 2014, 2017, 3002	300
3005, 3008, 3011, 3014, 3017	300
101, 107, 113	400
103, 106, 112, 115, 118, 1001	500
1003, 1004, 1006, 1007, 1009, 1010	500
1012, 1013, 1015, 1016, 1018, 1019	500

1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025	500
1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031	500
1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037	500
1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 2001	500
2003, 2004, 2006, 2007, 2009, 2010	500
2012, 2013, 2015, 2016, 2018, 3001	500
3003, 3004, 3006, 3007, 3009, 3010	500
3012, 3013, 3015, 3016, 3018	500

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-16 894 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 894 400**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-2 631
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 631**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forskudd fordring	-5 018
Avregning elbil 2. halvår 25	-5 238
Etterfakturert elbilavr. Beboer	796
Elbilrefusjon 2017-2024 (tilbakebetalt elbileiere)	-374 108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-383 568**

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

Borettsinnskudd	16 894 400
Pantelån	70 206 635
TOTALT	**87 101 035**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Nordseterskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordseterskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 27. mars 2026
Tell Norge AS

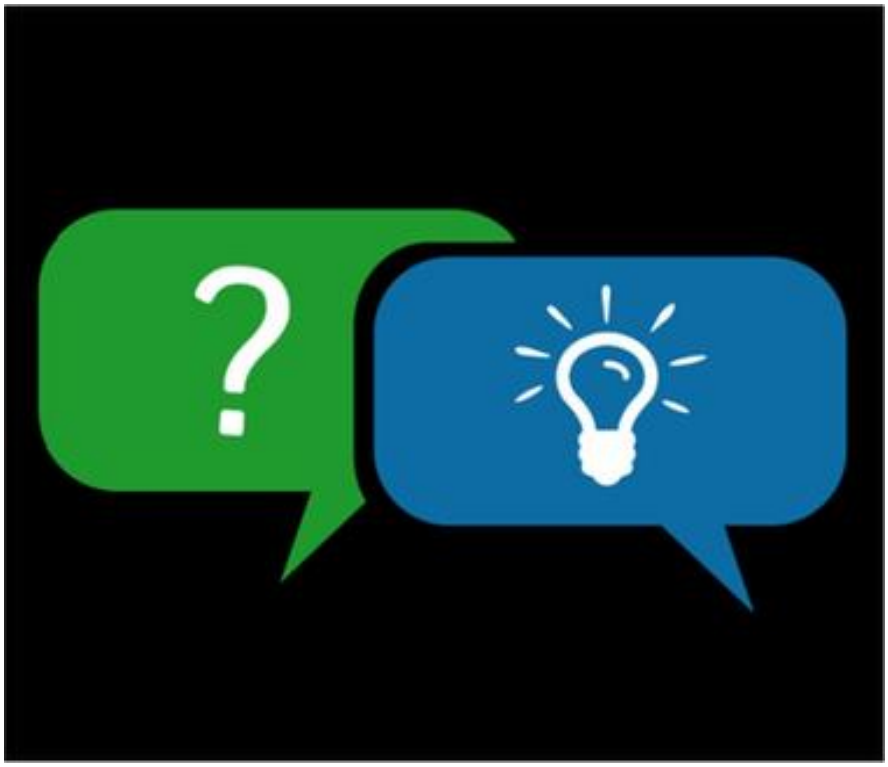


Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Årsrapport

Nordseterskogen borettslag

2026



Innhold

Innhold **1**

Leverandører **2**

Årsrapport **4**

Tillitsvalgte i borettslaget *4*

Styrets arbeid *4*

Utvalg *5*

Ansatte *5*

Sosiale arrangementer *5*

Dugnader *5*

Oversikt over prosjekter *6*

Vedtekter og bestemmelser *6*

Vurdering av leverandører *6*

Eiendom, bygg og anlegg *8*

Materiell *13*

Helse, miljø og sikkerhet *13*

Økonomi *16*

Kommende periode *17*

Leverandører

Vaktmestertjenester

Leverandør av vaktmestertjenester i borettslaget er Hoff bygg.

Borettslagets kundenummer er 526

Renhold

Leverandør av renholdstjenester i borettslaget er 1Hjelpende Hånd AS.

Borettslagets kundenummer er 101044

Forsikring

Borettslagets eiendom og bygningsmasse er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA.

Polisenummer: 3811811

Elektrisk kraft

Strømleverandør til fellesområdene i borettslaget er Entelios As. Nettleverandør er Elvia

Borettslagets kundenummer hos Entelios As er 306832-3. Kundnummer hos Elvia er 10975166

TV og bredbånd

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

Borettslagets kundenummer er 90990916

Elektronisk låssystem

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

Borettslagets kundenummer er 20387

Lekeapparater

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

Borettslagets kundenummer er 20888

Dørtelefon/porttelefon

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

Borettslagets kundenummer er 10144

Avløpservice

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

Borettslagets kundenummer er 12931

Rørleggertjenester

Borettslaget benytter Rossing Rørleggerbedrift As som leverandør av løpende rørleggertjenester.

Borettslagets kundenummer er 124

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører for borettslaget.

Borettslagets kundenummer er 100089353

Uavhengig revisor

Valgt revisor for borettslaget er Tell Norge As.

Borettslagets kundenummer er 103082

Ladeinfrastruktur

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

Borettslagets kundenummer er 40079

Skadedyrkontroll

Borettslaget bruker PHM skadedyrkontroll for skadedyrkontroll.

Borettslagets kundenummer er 36446

Ventilasjon

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

Borettslagets kundenummer er 32181

Brannvarslingsanlegg

Montør og servicepartner på brannvarslingsanlegget er Firesafe As

Borettslagets kundenummer er 118771

Garasjeport

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

Borettslagets kundenummer er 214449

Røykluker

Montør og servicepartner på røyklukene i blokkene er Everlite AS.

Borettslagets kundenummer er 106327

Parkeringshåndhevelse

Parkeringshåndhevelse på gjesteparkeringen utføres av Unipark AS.

Borettslagets avtalenummer er 1035

Elektrikertjenester

Borettslaget benytter Ekeberg Elektro As som leverandør av løpende elektrikertjenester.

Borettslagets kundenummer er 10039

Rehabiliteringsprosjektet

Totalentreprenør for rehabiliteringsprosjektet i borettslaget er DVS Entreprenør As.

Borettslagets kundenummer er 10219

Prosjektkoordinator

Borettslagets prosjektkoordinator for rehabiliteringsprosjektet er Bygghuset As

Borettslagets kundenummer er 640

Bank

Handelsbanken er långiver for rehabiliteringsprosjektet.

Borettslagets kundenummer er 950201835

Garantiprovisjon

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

Borettslagets kundenummer er 100089353

Årsrapport

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

2025 er i all hovedsak preget av det store rehabiliteringsprosjektet som gjennomføres i borettslaget. De største arbeidene ble avsluttet til nyttår. Det har vært noe gjenstående arbeider som ble utsatt til medio påske 2026, arbeider som krever høyere temperaturer for å sikre godt og varig resultat. Entreprenøren istandsetter uteområdene hvor de har påført skade. Videre er det satt ned eget utvalg for istandsetting av uteområdene, som gjennom året skal utarbeide en helhetlig plan videre oppgradering og istandsetting av uteområdet.

Tillitsvalgte i borettslaget

Siden siste ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

- Kjell Carlsen (styreleder)
- Fredrik Ness Engh (nestleder)
- Ane B. Haugland
- Morten Ilebrekke
- Asbjørn Rune Johansen
- Arild Fladseth (vara)
- Hans Pål Sandboe (vara)
- Tina Lequamb (vara)*
- Tom Marius Engen Nilsen (vara)

Valgkomiteen

- Per Kristian Hoff
- Ann-Kristin Ingvaldsen

Grøntutvalget

- Rutt Brautasett
- Inger Anne Brekke
- Kirsten Løvberg

Velferdsutvalget

- Anita Gundersen

Garasjeutvalget

- Nils Kristian Brekke
- Stein Ekholdt
- Jarle Kolstad

Delegert representasjon til generalforsamlingen i OBOS

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

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

Styrets arbeid

Siden konstitueringen etter generalforsamlingen i 2025 har styret avholdt månedlige ordinære styremøter bortsett fra i sommermånedene.

Generelt har arbeidsbelastningen vært økende, først og fremst som følge av økte formelle krav knyttet til drift og forvaltning av borettslaget.

Belastningen har ikke uventet vært særlig stor i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet, og belastningen er antatt å vedvare ut året, frem til prosjektet er endelig avsluttet.

Styret har de senere år forsøkt å effektivisere arbeid gjennom egne arbeidsgrupper og ansvarlige for prosjekter, samt dedikerte ansvarsområder. Denne arbeidsformen blir videreført i kommende periode.

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

Fra 1. januar 2026 er rollen «nestleder» fjernet fra Enhetsregisteret, fordi nye registerlover trådte i kraft 1. januar 2026. Lovendringen forsøker å forenkle registerføringen, ved å modernisere, forenkle og øke kvaliteten på registerdataene.

Dette innebærer at nestleder ikke lenger er en egen obligatorisk eller offisiell registreringsrolle, og eksisterende nestledere ble automatisk omregistrert som vanlige styremedlemmer.

Funksjonen videreføres som intern nestleder i henhold til borettslagets vedtekter. Styret vil i kommende periode evaluere styrets sammensetning, og fremme anbefaling til generalforsamlingen.

Borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen er videreutviklet gjennom perioden. Det har kommet flere forbedringer fra OBOS som skal gjøre det lettere for beboere å engasjere seg og følge med på det som skjer i borettslaget. I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet er hovedinformasjonskanalen borettslagets hjemmeside.

Med unntak av beboere som aktivt har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, vil styret i all hovedsak benytte vibbo for å distribuere informasjon. For første gang vil årsrapporten kun distribueres digitalt. Familie og pårørende av andelseiere kan få tilgang til borettslagets hjemmeside.

I inneværende periode har styret avholdt faste møter med andelseiere som planlegger større renoveringsarbeider eller utbygging. Videre har styret holdt velkomst- og informasjonsmøte for nye andelseiere.

Utvalg

Grøntutvalget

Grøntutvalget med flere frivillige har bidratt til å holde bed som ikke har vært berørt av prosjektet så fine om mulig. I samarbeid med utvalg for istandsetting av uteområder, bidrar grøntutvalget til utarbeidelse av en helhetlig plan for videre oppgradering og istandsetting av uteområdet.

Velferdsutvalget

Velferdsutvalget har i inneværende periode bidratt med servering under borettslagets dugnader.

Garasjeutvalg

Det er i inneværende periode ikke gjennomført garasjevask.

Utvalg for istandsetting av uteområdene

Utvalg som i samarbeid med grøntutvalget skal legge frem en helhetlig plan med forslag til beplantning for videre oppgradering og istandsetting av uteområdene. Utvalget har siden april avholdt flere møter og befaringer. Utvalget består av:

- Rutt Brautasett
- Inger Anne Brekke
- Kirsten Løvberg
- Anne Kathrin Ullern Jakobsen
- Hans Pål Sandboe
- Fredrik Ness Engh

Ansatte

Borettslaget har ikke egne ansatte.

Sosiale arrangementer

Det er ikke avholdt sosiale arrangementer i inneværende periode.

Dugnader

Det ble i høst gjennomført en forenklet høstdugnad med fokus på å gjøre uteområdene så fine som mulig, tatt rehabiliteringsprosjektet i betraktning.

Oversikt over prosjekter

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

- Prøvemerking av garasjeplasser
- Utskifting av vinduer (ut over det som var planlagt i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet)
- Utbedring av brannsikring mellom andeler i rekkehusene

Vedtekter og bestemmelser

Borettslaget har fastsatt vedtekter og husordensregler. De gjeldende vedtekter og, husordensregler ligger på borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen.

Videre er det utarbeidet retningslinjer for styrets arbeid.

Til den ordinære generalforsamlingen 2026, fremmes noen endringer i vedtektene og husordensreglene hovedsakelig som oppfølging og tilpassing av nye forhold etter rehabiliteringsprosjektet.

Vurdering av leverandører

Vaktmestertjenester

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

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

Hoff bygg har underrettet styret om at avtaleforholdet etter hvert vil avsluttes. Styret har derfor igangsatt arbeid for å vurdere ny ordning og eller leverandør av vaktmestertjenester til borettslaget.

Renhold

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

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

Forsikring

Borettslaget eiendom og bygningsmasse er fra 01. januar 2026 forsikret hos Protector Forsikring ASA. Denne avtalen erstatter polisen hos Gjensidige Forsikring ASA.

Protector Forsikring ASA kom best ut av en tilbudskonkurranse, hvor styret innhentet flere tilbud. Forsikringen dekker de samme skadetilfeller som i avtalen borettslaget hadde med Gjensidige Forsikring ASA. Oppfølgning av forsikringssaker som dekkes av forsikringen skjer vi Styret

Vilkårene i forsikringen fremstår som konkurransedyktige.

Elektrisk kraft

Borettslaget har avtale med ENTELIOS som leverandør av elektrisk kraft til borettslagets fellesområder.

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

Styret knyttet i september 2025 borettslagets til Norgespris.

TV og bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia AS om leveranse av TV og bredbånd. I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet, er avtalen reforhandlet, noe som sikrer bedre infrastruktur (fiberkabel), større nedlastingsmuligheter, gjennom en I dette ligger en investering i ny infrastruktur på vel 1.000.000, - betalt av leverandøren. Den reforhandlede avtalen gir også flere valgmuligheter og større fleksibilitet på kanalpakker.

I avtalen er det fremforhandlet fritak for årlig justering av den kollektive prisen i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI).

Første mulige tidspunkt for prisjustering i henhold til KPI fra Telia er 01. januar 2027. Dette gjelder ikke private avtaler med Telia.

Nåværende avtale har sluttdato 31. mai 2031.

Avløpsservice

Det er av Stage og graveservice gjennomført enkelte vedlikeholdsspylinger av avløpsnettet i inneværende periode.

Rørleggertjenester

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

Styret har startet arbeid med å innhente tilbud og vurdere leverandører, for å etablere rammeavtaler for håndverkertjenester. Målsettingen er at dette arbeidet ferdigstilles i løpet av kommende periode.

Forretningsfører

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) i OBOS er Ruben Fosshaug.

Uavhengig revisor

PWC Norge varslet i 2025 at revisjonsvirksomheten ville skilles ut som eget foretak. PwC Assurance As ble valgt som uavhengig revisor på ekstraordinær generalforsamling 15. september 2025. 18. desember ble PwC Assurance AS opprettet, men byttet samtidig navn til Tell Norge As. Vilkårene i kundeforholdene fra PwC AS er videreført, og det har derfor ikke påløpt etableringsgebyr.

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

Skadedyrkontroll

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

Avtalen fungerer tilfredsstillende, og styret anbefaler at avtalen videreføres.

Parkeringshåndhevelse

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

Bank

I forbindelse med renoveringsprosjektet forespurte styret fem finansieringsinstitusjoner om lånetilbud. Basert på tilbudene ble Handelsbanken ved Profinans valgt. Lånebetingelser innebærer en flytende rente på for tiden 5 %, med opptil 40 års nedbetalingstid og 10 års avdragsfrihet. Renten forventes hevet med 0,25 % etter Norges Banks heving av styringsrenten pr 07. mai 2026. Handelsbanken tilbyr også den rimeligste IN-ordningen (ordning for individuell nedbetaling av lån).

Garantiprovisjon

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

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

Røykluker

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

Avtalen fungerer tilfredsstillende og styret anbefaler å videreføre denne avtalen.

Brannvarslingsanlegg

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

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

Eiendom, bygg og anlegg

Rehabiliteringsprosjektet

Rehabiliteringsprosjektet startet opp og har gått som planlagt fra starten i januar 2025. Tidsplanen ble i stor grad fulgt og prosjektet ble avsluttet som planlagt i januar i år. Noe arbeider som er temperaturavhengig i tillegg til opprydding av anleggsområdet er gjort i løpet av våren. Entreprenøren vil frem mot sommerferien utbedre avvik.

Sluttoppgjøret ferdigstilles, men alt vil dessverre ikke være klart før nærmere sommerferien. Overgangen til IN-ordning er derfor utsatt til 01. oktober 2026. Så snart sluttoppgjøret er ferdigstilt, vil styret utgi en egen rapport for rehabiliteringsprosjektet, inkludert en økonomisk oppstilling. Foreløpig ser rehabiliteringsprosjekt ut til å ende noe over den planlagte rammen på 67 millioner.

Beregning av tillegg for tilbygg

Tillegget for tilbygg skal dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av tilbyggene. Tidligere har det ikke eksistert faste beregningsregler for fastsettelse av tillegg for tilbygg. I stedet har det blitt fastsatt som en fast pris per kvadratmeter, justert i takt med den ordinære husleien. Da byggene var nye var det nok primært her tenkt på maling, kledning og takfornyelse. I dag utgjør utbygde arealer ca. 9 prosent av vår bygningsmasse eller 888m². Disse arealene er nesten utelukkende knyttet til rekkehus. I snitt er utbyggingene vel 30 år gamle.

Gjennom rehabiliteringsprosjektet ble det klart at det var en del skader på de utbygde areal som måtte rettes opp. I tillegg har disse også skiftet kledning, dekke og nødvendig isolasjon.

Det har etter nyttår kommet innspill fra beboere med utbygd areal rundt utbyggingstillegget. Dette er svart ut, og styret mener at tillegget for tilbygg bør fastsette på en måte som er rettferdig i forhold til borettslagets fordelingsnøkkel for husleie. Tilleggsarealene har gjennom rehabiliteringsprosjektet hatt en like stor gjennomsnittspris pr. m² som øvrige M².

Elektronisk låssystem

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

Lekeapparater

To av lekeplassene i borettslaget ble fornyet i 2022 og fremstår nå som moderne og godt egnet for lek på en trygg og sikker måte. De har vært delvis stengt i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Blant annet har huskestativet og sandkassen på den største lekeplassen demontert, for å sikre tilkomst bak blokk nr. 16. Dette vil remonteres etter rehabiliteringsprosjektet. Lekeplassene vil i løpet av våren 2026 settes i stand og åpnes helt.

Utvalget for istandsetting av uteområdet vurderer og fremmer forslag når det gjelder siste lekeplass i forkant av nr. 16.

Dørtelefon/porttelefon

I blokkene ble dørtelefon/porttelefonanlegget oppgradert i 2015. Det ble montert nytt panel ved inngangsdørene, i tillegg til ny telefon i hver andelsleilighet. Telefonene er andelseiers vedlikeholdsansvar. Anlegget er enkelt og fungerer tilfredsstillende.

Styret produserer navneskilt til dørtelefonene i blokkene

Ladeinfrastruktur

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

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

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

Ventilasjon

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

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

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

Brannvarslingsanlegg

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

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

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

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

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

Garasjeport

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

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

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

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

Maksimal høyde i garasjen er 2,02 meter.

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

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

Nøkler og garasjeportåpner

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

Bestilling og betaling skjer elektronisk via nettbutikken på borettslagets hjemmeside.

Røykluker

I hver oppgang er det en røykluke som utløses ved brann. Det er også mulig å utløse røyklukene manuelt, med knapp på betjeningspanelet.

Denne skal bidra til å tømme oppgangene for røyk for å sikre tryggere evakuering.

Kuplene og mekanismen ble skiftet i 2021.

Uteområdet (fellesareal)

Under gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet har uteområdet fått hard medfart.

Grøntutvalget har gjort en stor innsatts for å holde bedd og områder som ikke har vært direkte berørt, så fine som mulig gjennom prosjektperioden.

Det er nedsatt utvalg for istandsetting av uteområdene. Utvalget vil i samarbeid med grøntutvalget legge frem en helhetlig plan med forslag til beplantning og videre oppgradering og istandsetting av uteområdene.

Mye av den generelle istandsettingen vil gjøres av Entreprenøren, men det vil være behov for flere dugnader for å tilbakeføre uteområdene til den standarden borettslaget ønsker.

Flere beboere har meldt seg for å støtte i arbeidet med å vanne områdene som er sådd.

Gjerder og levegger

Borettslaget har siden det var nytt i 1984 hatt en del gjerder og levegger som er definert som borettslagets vedlikeholdsansvar. Det eksisterer i dag ingen nedtegnet og vedtatt oversikt som angir vedlikeholdsansvaret for gjerder og levegger i borettslaget. Forvaltningen er i stor grad basert på sedvane og antagelser. En sedvane om at de gjerder og levegger som ble satt opp av byggherren når borettslaget var nytt, er borettslagets vedlikeholdsansvar. Hvilke gjerder dette gjelder baseres i stor grad på antagelser og et utdatert fotografi.

Det er heller ikke regulert hvordan ansvarsfordelingen skal gjøres gjeldende for de gjerder og levegger som av beboer er endret eller modifisert; eksempelvis bygget høyere, forlenget og i flere tilfeller også satt inn dør.

Problemstillingen ble igjen aktualisert i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Det er derfor ønskelig å endelig avklare og nedtegne ansvarsfordelingen.

Styret har vurdert ulike alternativer for ansvarsfordeling og legger nå til grunn en regulering hvor borettslaget tar ansvar for enkelte levegger hvor det er særlig behov for skjerming som følge av stor (intern) trafikk. Vedlikeholdskostnader knyttet til private tiltak på leveggene, som eksempelvis dør, skal dekkes av andelseier. Øvrige levegger videreføres som private.

Videre vil borettslaget ta ansvar for gjerder som er nødvendige for å sikre mot fall (over 50 cm). I de tilfeller hvor oppbyggingen er initiert av andelseier, vil ansvaret for gjerdet eller leveggen tildeles andelseier. Øvrige gjerder videreføres som private.

For oversikt vises det til borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen.

Retningslinjer for utforming

I borettslaget vårt er våre levegger og gjerder bygget med overlappende kledning. Originalt ble det brukt rektangulær kledning med dimensjonen 19x173 mm, men det er nå flere som har gått over til 19x148 mm. Det har vært litt ulik praksis og har utarbeidet retningslinjer for utforming av nye gjerder og levegger skal bygges. Retningslinjene er publisert på borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen.

Garasjeanlegget

Garasjeanlegget har plass til 108 biler.

Det er installert ladeinfrastruktur som dekker alle plassene.

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

inneværende periode prøvemalt enkelte parkeringsbåser. Prøvemerkingen er evaluert, og konklusjonen er at kostanden for denne merkingen er for høy. Styret vil i kommende periode vurdere alternativer for oppmerking.

Det er dessverre enkelte beboere som holder alt for høy fart i garasjeanlegget. Farten skal ikke overstige gangfart.

Branndørene i garasjen er koblet til brannvarslingsanlegget, og vil lukkes ved utløst alarm. Dørene vil også lukkes automatisk ved strømbrudd. Disse må åpnes manuelt, ved å skyve til siden – helt til døren låses i åpen posisjon.

Styret har i inneværende periode vurdert å skifte branndørene i garasjen, for å bedre parkeringssituasjonen til berørte båser. Styrets vurdering er at «gevinsten» så lenge nåværende dører fungerer tilfredsstillende, ikke kan forsvare kostnaden dette prosjektet ville medført.

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

Det har under rehabiliteringsprosjektet og frem til påsken 2026, vært åpnet for at personlige eiendeler fra bod og terrasse kan lagres på egen parkeringsplass.

Det har ikke vært gjennomført garasjevask i inneværende periode.

Det vurderes utskifting av feiemaskinen, for bedre rengjøring.

Vaskeri

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

Feil ved vaskeriet meldes omgående til vaktmester.

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

Vaskeriet fungerer på en tilfredsstillende måte, men maskinene begynner å aldres og det påløper årlige vedlikeholdskostnader for å drifte vaskeriet. Styret har til generalforsamlingen fremmet forslag om en styrt avvikling av vaskeriet, hvor styret i samråd med leverandør avgjør når det ikke skal benyttes ytterligere midler på å reparere defekte maskiner.

Trappeoppgangene i blokkene

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

- Hovedrengjøring og boning av gulvbelegget, utført av Rene Trapper AS
- Renovering av håndløpere
- Maling av opptrinn
- Maling/lakkering av postkasser
- Montering av hjørnebeslag
- Reparasjon og flekkmaling av vegger

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

Gjesteparkering

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

For å øke kapasiteten under rehabiliteringsprosjektet har de to plassene som er satt av til korttidsparkering for beboere vært åpnet for alminnelig parkering. Disse er nå tilbakeført som korttidsparkering for beboere.

Gjeldende parkeringsbevis for 2026



Sykkelparkering

I parkeringskjelleren er det 39 sykkelplasser. Beboere kan årlig søke om tildeling av plass mot betaling. Ordningen er populær, og det er i inneværende periode ingen ledige plasser. Styret vil i kommende periode se på muligheten for å øke antall sykkelplasser.

Det er anskaffet nye sykkelstativer som er plassert mellom blokkene. Disse kan benyttes fritt av beboere i sykkelsesongen. Før vinteren blir beboere bedt om å fjerne sine sykler, for å forenkle snørydding.

All sykkelparkering skjer på eiers risiko.

Sparkesykler

Borettslaget opplever stadig at det blir hensatt sparkesykler inne på borettslagets område, i innkjøringen og på tett på gjerdet langs fortauet.

Disse syklene hindrer passering og vanskeliggjør daglig drift som eksempelvis gressklipping om sommeren og snørydding om vinteren.

Styret henstiller til at sparkesykler ikke hensettes inne på borettslagets område eller i innkjøringen og at de settes i god avstand fra gjerdet langs borettslagets eiendom.

Styrerom

Styrerommet fremstår godt vedlikeholdt og hensiktsmessig for styrets aktiviteter.

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

Postfordeling

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

Navneskilt til postkassene bestilles på posten.no.

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

Navneskilt til postkassene bestilles på borettslagets nettbutikk på borettslagets hjemmeside.

Byggetegninger

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

Bruksenhetsnummer (blokkene)

Ved gjennomgang av bruksenhetsnummer på hver andel i blokkene, er det på enkelte enheter oppdaget avvik mellom det som er registrert i offentlige registre og det som er registrert hos OBOS. Styret har bedt OBOS ajourføre sitt system.

Bruksenhetsnummeret finner du på dørkarmen til leiligheten. I tillegg fremkommer det på Altinn og under min bolig på borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen.

Nummeret består av én bokstav og fire siffer (f.eks. H0101). Bokstaven viser etasjen, hvor H = hovedetasje, U = underetasje, L = loft og K = kjeller.

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

Anlegget ble fornyet i 2020.

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

I henhold til vedtak på generalforsamlingen 2024, er styret gitt fullmakt fra til å vurdere mulighetene og eventuelt inngå avtale om utleie eller salg av parkeringsplass på gjesteparkeringen til beboer i leilighet nr. 108. Prinsippene for utleie eller salg skal være på markedsmessige vilkår. Styret er i prosess med å avklares saken.

Dessverre benytter en del andelseiere gjesteparkeringen på regelmessig basis som parkering for egne kjøretøy. Styret vil i kommende periode skjerpe håndhevelsen av bestemmelsene.

TV og bredbånd
I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet er det lagt ny fiberkabel i borettslaget for å levere signal til TV og internett.

I henhold til avtalen med Telia er prisen inkludert merverdiavgift for 2026 satt til kroner 449,- per husstand. Denne utgiften er fra 01. januar 2026 fordelt 1:1 per husstand og ikke etter fordelingsnøkkelen slik det har vært gjort tidligere.

Materiell
Den tekniske tilstanden på borettslaget materiell er tilfredsstillende.

Oversikt over borettslagets materiell
Utstyr til drift og vedlikehold av borettslaget:

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

Utstyr til sosiale arrangementer:

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

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

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

Planlegging og risikovurdering
Styret har oppdatert og forenklet «hoveddokument for HMS forvaltning i borettslaget» og erstattet dette med «Retningslinjer for HMS», inklusive retningslinjer for hvordan beboerne skal melde inn avvik. Disse dokumentene er publisert Vibbo. Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i dokumentet.

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

Borettslaget har egne rutiner for å ivareta HMS ved kjøp av tjenester og ved dugnader, som er

innarbeidet i borettslagets Retningslinjer for HMS.

Egenberedskap

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

Etter styrets vurdering er den enkelte beboer ansvarlig for egenberedskapen. Borettslaget har allikevel anskaffet vannbeholder for å kunne tilby ferskvann, om enn i begrenset mengde.

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

Styret anbefaler at beboere planlegger og finner løsninger for egenberedskap, gjerne i samarbeid med naboer.

Vernerunde

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

Trafikksikkerhet

De siste årene har det vært en betydelig økning av leveranser med bud som kjører inn på borettslagets område. Dette i seg selv er en trafikksikkerhetsmessig utfordring, samtidig som mange av budene holder langt høyere fart enn den tillatte hastighet på 5 km/t.

Flere budfirmaer tilbyr å levere varer med tralle fra innkjørsel/bom. For å bedre trafikksikkerheten i borettslaget med redusert trafikk, oppfordres beboere til å velge denne løsningen i de tilfeller hvor dette er mulig.

Brannsikkerhet

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

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

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

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

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

I kommende periode vil det gjennomføres opplæringsrunder på betjening av brannvarslingsanlegget.

Tiltak mot Radon

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

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

Renovasjon

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

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

Styret gjentar derfor at andelseiere må respektere og følge kommunens retningslinjer

for kildesortering og bestemmelsene knyttet til avfallshåndtering.

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

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

El-sikkerhet

Borettslaget er pålagt å sikre forsvarlig forvaltning av de elektriske anleggene i borettslaget i henhold til internkontrollforskriften. Nye krav til forvaltning er innarbeidet i borettslagets retningslinjer for HMS, basert på gjennomgang og rapport fra Norconsult.

Snørydding

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

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

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

Skadedyrkontroll

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

Plassering av åtestasjoner i borettslaget:



Kontroll av lekeplasser og apparater

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

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

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

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

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

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

Renhold

Trappeoppgangene, herunder desinfeksjon av håndløpere og dørhåndtak, samt vask av vinduene på ytterdøren i blokkene vaskes ukentlig av renholds firmaet 1hjelpende hånd. Dørmattene byttes under samme avtale med månedlig frekvens.

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

Vaskeriet vaskes ukentlig, mens styrerommet vaskes månedlig.

Kostanden for vask av styrerommet og vaskeriet belastes alle andelseiere gjennom felleskostnadene.

Økonomi

I tilknytning til årsrapporten er det lagt ved uavhengig revisors beretning, årsregnskap for 2025 og kostnadsdiagram.

Hovedpunkter

Årsregnskapet for 2025 er sterkt preget av rehabiliteringsprosjektet, da prosjektet er kostnadsført i sin helhet i 2025. Dette i henhold til regnskapsregler og regler for borettslag. Største del av prosjektet stod ferdig ved utgangen av året. Det gjenstod noe arbeider på nr. 16, samt mindre etterarbeider og reetablering av uteområdene som var skadet.

Resultatet for 2025 ble kroner -59 167 686. Lånet til byggeprosjektet er i sin helhet tatt opp med 67 millioner per 31. desember 2025.

Hovedentreprenøren DVS Entreprenør AS, utførte i 2025 arbeider for totalt kroner 57 128 392. Dette er kostnader i henhold til totalentreprisen samt ekstrakostnader knyttet til blant annet brannforebyggende tiltak, utbedring av skader på rekkehus, samt endring i skademønster ved oppfølging av betong i blokkene. Utskifting av vinduer ut over det som var planlagt i rehabiliteringsprosjektet, er tatt som en regulær driftskostnad.

Postene for bygningsmessig vedlikehold finnes oppsummert i notene til regnskapet.

Endelig byggeregnskap settes opp etter avklart sluttoppgjør.

Driftsinntektene endte på kroner 7 924 050 etter husleieøkning 1. februar 2025. Husleien ble på ny økt i henhold til plan 1. januar 2026.

Fradragsrett og føring i skattemeldingen

For spørsmål om fradragsrett og føring i skattemeldingen anbefaler vi at eier selv sjekker Skatteetatens veiledning. OBOS Eiendomsforvaltning AS gir ikke individuell skatterådgivning eller vurdere hvilke kostnader som er fradragsberettiget i en angitt situasjon.

Husleie og felleskostnader

- Du kan få fradrag for felleskostnader du betaler til borettslaget.
- Du får ikke fradrag for nedbetaling av fellesgjeld. Hvis nedbetalingen er med i felleskostnadene, må du trekke disse fra felleskostnadene før du fører fradrag i skattemeldingen.
- Du får ikke fradrag for renter av fellesgjeld ved beregning av skattepliktig utleieinntekt. Hvis rentene er med i felleskostnadene, må du trekke fra disse.

Informasjon om andel renter

Borettslaget rapporterer ligningstall direkte til Skatteetaten. Din skattemelding blir forhåndsutfylt med blant annet andel formue/gjeld og relevante inntekter/kostnader fra Borettslaget.

I tillegg mottar du som eier hvert år en årsoppgave fra borettslaget, der din andel av borettslagets rente-/gjeldsposter vises. Du finner årsoppgaven på borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen.

Informasjon om nedbetalt andel fellesgjeld

Din andel av nedbetaling på felleslånet vises som endringen i fellesgjeld fra ett år til et annet.

Du finner dette ved å se på fjorårets årsoppgave (andel fellesgjeld pr. 31.12 i fjor), og gjøre en

sammenligning mot årets gjeldsopplysning/andel fellesgjeld i skattemeldingen for inneværende år.

Hva felleskostnadene dekker

Borettslagets årsregnskap gir deg oversikt over hvilke kostnader borettslaget faktisk har hatt, og dermed hva felleskostnadene i praksis har gått til.

Du finner årsregnskapet og annen relevant informasjon på borettslagets hjemmeside, vibbo.no/nordseterskogen.

Kommende periode

Rehabiliteringsprosjektet er i stor grad fullført, og styret vil i kommende periode ferdigstille sluttoppgjøret og planlegge for perioden etter rehabiliteringsprosjektet.

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

Styret vil starte arbeidet med å kartlegge videre vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i borettslaget.

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

Valgkomiteens forslag 2026, Nordseterskogen brl.

Styreleder:		
Fredrik Engh	på valg	fnengh@gmail.com
Styre:		
Ane Bruberg	ikke på valg	
Nils Finstad	på valg	finstadnils@gmail.com
Arild Fladseth	på valg	arild@heisradgiveren.no
Hans Pål Sandbo	på valg	paal.sandboe@gmail.com
Vara:		
Tom E. Nilsen	på valg	tonarius@hotmail.com
John Hartvigsen	på valg	johnhartvig@outlook.com
Glenn Hagbru	på valg	glh@dagbladet.no
Grøntutvalg:		
Kirsten Løvberg	på valg	
Inger Anne Brekke	på valg	
Ruth Brautaset	på valg	
Velferdsutvalg:		
Anda Cevere	på valg	
Anita Gundersen	på valg	
Garasjeutvalg:		
Jarle Kolstad	på valg	
Nils Kristian Brekke	på valg	
Stein Ekholt	på valg	
Valgkomite:		
Benkeforslag i årsmøte		

Oslo, 27.04.2026

Ann Kristin Ingvaldsen **Per Kristian Hoff**

Sign. Sign.

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDSETERSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950201835
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 15:08 til 8. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

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.

Anders Haugland utnevnes som ordstyrer på beboermøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Hjalmarsen (rådgiver OBOS) er foreslått som digital møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Guld og Therese Fagerhaug er foreslått som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport, årsregnskap og revisors beretning

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om endring av vedtektene punkt 4-3

Bakgrunn

Rehabiliteringsprosjektet avdekket betydelige feil og mangler ved tidligere utført arbeid på bygningsmassen. For å redusere risikoen for feil i fremtiden, foreslår styret å vedtektsfeste en orienteringsplikt for andelseierne til å sette seg inn i reglene som gjelder bygningsmassen (se annet forslag).
I tillegg ser styret at det er behov for å tydeliggjøre vedtektenes punkt 4-3. Forslaget er i hovedsak en omstrukturering av dagens bestemmelse. Borettslaget er et felles eierskap, og styret skal bistå andelseierne i prosesser med rehabilitering av leilighetene. Styret mener derfor det bør innføres et krav om at borettslaget har en bygningskyndig person (BKP) som skal veilede og følge opp andelseiere som skal rehabilitere leiligheten og/eller bygge om. Et nytt krav om at borettslaget har en BKP, gjør at dagens regler om bruk av rådgivende ingeniør blir overflødig.

Av hensyn til naboer foreslår styret også en endring om krav til varsling ved vedvarende støy som følge av rehabilitering.

De innholdsmessige endringene i styrets forslag er i avsnittene 7 og 8 (om BKP) og 10 (om vedvarende støy).

Det er laget retningslinjer og instrukser til hjelp i byggesaker. Disse ligger på vibbo.no

Dagens bestemmelse

(1) Det er ikke tillatt å gjøre forandringer som er i strid med gjeldende lover eller forskrifter, eller som er i strid med borettslagets vedtekter. Styret skal gi skriftlig samtykke med anvisninger om forandringer som

berører bygningens eksteriør, fellesareal eller uteareal. Dette gjelder blant annet plassering av private radio- og TV-antenner og markiser.

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

(3) Andelseier skal søke styret om all utbygging og ombygging av leiligheten, og ved renovering av bad eller våtrom. Søknad skal sendes på fastsatt skjema.

Andelseieren skal enten benytte en prekvalifisert entreprenør, eller framlegge planer og prosjekteringsgrunnlag som styret godkjenner. Ved valg av eget entreprenørselskap skal det være en ekstern uavhengig kontroll under byggeperioden utført av rådgivende ingeniør (RiB). Dette arbeidet belastes andelseier.

Alle firmaer som benyttes i borettslaget skal ha sentral godkjenning på prosjektering og utførende arbeid, for den klassen som er nødvendig for det aktuelle arbeidet som skal utføres.

Alle arbeider som utføres for våtrom skal gjøres etter våtromsnormen og de særlige bestemmelsene gitt av borettslaget.

(4) Andelseier skal melde fra til styret om alle oppussingsarbeider som fører til større mengder bygningsavfall. Dette gjelder også for arbeid som etter vedtektene ikke er søknadspliktig. I meldingen skal andelseieren orientere om omfanget av arbeidene, når arbeidene er forventet å være ferdig og kontaktinformasjon til andelseier.

Brudd på disse reglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser i forhold til borettslaget.

Styrets forslag

Vedtektene punkt 4-3 Endringer, ombygging og oppussing av andel skal lyde:

(1) Det er ikke tillatt å utføre tiltak som er i strid med gjeldende lover og forskrifter, eller med borettslagets vedtekter.

(2) Tiltak som berører bygningens eksteriør, fellesarealer eller utearealer, krever styrets skriftlige samtykke. Samtykke gis med nærmere anvisninger for utførelsen. Dette gjelder blant annet plassering av private radio- og TV-antenner og montering av markiser.

(3) Borettslaget har fastsatt egne retningslinjer for arbeider der eksisterende bygningselemener avviker fra dagens standardløsninger. Dette gjelder blant annet membran og sluk på bad, samt terrassedekker i blokker og rekkehus. Retningslinjene ligger på vibbo.no. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med reglene og å informere valgt entreprenør i planleggingsfasen.

Dersom et tiltak innebærer endringer i yttervegger, eller i vegger mot tilstøtende enheter eller trappeløp, skal det avklares om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

(4) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller air-condition. Varmepumper som var montert før 19. mai 2016 kan beholdes, forutsatt at de ikke er til sjenanse for naboer. Dersom varmepumpen medfører unødig og sjenerende støy, plikter andelseieren å utbedre forholdet for egen regning. Med unødig og sjenerende støy menes overskridelse av terskelverdiene i NS 8175:2012 klasse C for innendørs og utendørs støy.

(5) Andelseier skal søke styret om all utbygging og ombygging av leiligheten, samt rehabilitering av bad eller andre våtrom. Søknad skal sendes på borettslagets fastsatte skjema. Styret kan prekvalifisere entreprenører. Andelseier skal enten benytte en prekvalifisert entreprenør eller legge frem planer og prosjekteringsgrunnlag

som godkjennes av styret. Alle firmaer som benyttes i borettslaget skal ha nødvendig sentral godkjenning. Arbeider i våtrom skal utføres i samsvar med våtromsnormen og borettslagets særskilte bestemmelser.

(6) Styret skal alltid ha skriftlig varsel før tiltak iverksettes. Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal styret på forhånd informeres om tiltakets omfang.

(7) Styret skal oppnevne en bygningskyndig person (BKP) for borettslaget.

(8) Før tiltaket igangsettes, skal BKP gjennomføre forhåndsbesiktigelse. BKP skal varsles i god tid, og senest to uker før planlagt oppstart. Arbeidet skal ikke starte før BKP skriftlig har godkjent løsningen. BKP skal varsles skriftlig når rivearbeider er avsluttet og før vegger og gulv lukkes. BKP skal skriftlig godkjenne sluttproduktet. Det skal utarbeides rapport som arkiveres og sendes andelseier.

(9) Andelseier skal melde fra til styret om oppussingsarbeider som medfører større mengder bygningsavfall, også dersom tiltaket ikke er søknadspliktig. Melding skal inneholde opplysninger om arbeidets omfang, forventet tidspunkt for ferdigstillelse og kontaktinformasjon til andelseier. Brudd på bestemmelsen anses som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

(10) Ved vedvarende støyende arbeider skal naboer i samme blokk eller rekke varsles senest én uke før arbeidene starter. Varslingen skal angi tidsramme for de støyende arbeidene. Ved forlengelse skal nytt varsel sendes minimum tre dager før videre arbeid. Varsling er ikke nødvendig ved sporadisk boring i betong.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene punkt 4-3 endres i samsvar med styrets forslag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag om ny bestemmelse i vedtektene - andelseiers orienteringsplikt

Bakgrunn

Borettslaget har fått installert katodeanlegg på blokkene. Dette anlegget krever særskilt aktsomhet fra andelseierne. I tillegg har borettslaget flere retningslinjer som skal følges ved arbeid både ute og inne. Styret ønsker derfor å tydeliggjøre andelseiernes plikt til å orientere seg om gjeldende regler og retningslinjer før det utføres bygningsmessige tiltak, endringer eller annet arbeid som kan påvirke bygg, installasjoner eller fellesarealer.

Forslag

Styret foreslår et nytt punkt i vedtektene. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fastsette plasseringen av bestemmelsen i vedtektene. Bestemmelsen skal ha overskriften "Andelseiers orienteringsplikt" og skal lyde:

Borettslaget har tekniske løsninger som krever særlig forsiktighet, samt andre retningslinjer som skal følges. Andelseierne plikter å sette seg inn i borettslagets regler og retningslinjer, slik disse fremgår av vedtektene, husordensreglene og vibbo.no før ethvert tiltak eller arbeid iverksettes. Brudd på regler og retningslinjer kan medføre erstatningsansvar.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres i samsvar med styrets forslag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag om endring i husordensreglene punkt 10

Bakgrunn

I forbindelse med rehabiliteringen som ble gjennomført i 2025 er det behov for å tydeliggjøre hva slags dekke det er lov å bruke på betongterrassene. Feil bruk og feil dekke har betydning for den garantien vi har mot skader på betongen. Til generalforsamlingen i 2025 foreslo styret endringer i punkt 10. Disse endringene gir imidlertid ikke tilstrekkelig sikkerhet for å beskytte betongen. I tillegg gjør katode-anlegget at man må utvise stor forsiktighet ved montasje på tak og vegger.

I stedet for å legge inn detaljerte bestemmelser i husordensreglene, foreslår styret at husordensreglene viser til vibbo.no, der det vil ligge oppdaterte retningslinjer.

Dagens bestemmelse

Dagens bestemmelse har overskriften "Flislegging på balkonger og terrasser" og lyder:

Det er bare disse terrassedekkene som er tillatt:

- terrassefliser som er klikkbare og har plastunderlag

- treplatting med friksjonsregulerende gummi under lektere.

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

Terrassedekket må ikke bygges høyere enn at minimumshøyden på rekkverket (100 cm) opprettholdes.

Styrets forslag

Punkt 10 i husordensreglene får overskriften "Tiltak på terrasser i blokkene" og skal lyde:

Det er installert et svært sensitivt katodeanlegg og membran på terrassene i blokkene. Dette gjelder vegger, tak og gulv. Andelseier er pliktig til å sette seg inn i retningslinjene som ligger på vibbo.no.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR styrets forslag.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene punkt 10 endres i samsvar med styrets forslag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om avvikling av fellesvaskeriet

Bakgrunn

Bruken av borettslagets vaskeri er relativ lav. Det er i dag anslagsvis 30 andelseiere som benytter vaskeriet i varierende omfang. Drift og vedlikehold av dagens Miele-maskiner medfører årlige kostnader på mellom 10 000 og 20 000 kr. I tillegg bruker vaktmester ca. to timer per måned på oppfølging og drift. Styret vurderer at det i nær fremtid vil være behov for utskiftning av maskinparken.

På bakgrunn av den begrensede bruken mener styret at det er vanskelig å forsvare nye investeringer i vaskeriet, herunder innkjøp av nye maskiner eller eventuelt betalings- og serviceutstyr. Styret mener derfor at generalforsamlingen bør ta stilling til om vaskeriet skal avvikles over tid. På sikt vil lokalet da kunne benyttes til andre formål.

Forslag

Generalforsamlingen vedtar en gradvis avvikling av fellesvaskeriet ved at eksisterende maskiner ikke erstattes når de må tas ut av drift. Styret gis fullmakt til, i samråd med leverandør eller fagkyndig å vurdere når den enkelte maskinen ikke lenger er egnet for videre bruk og bør kasseres. Dersom forslaget blir vedtatt, oppheves husordensreglene punkt 7 om regler for vaskeriet.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling i saken.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å gradvis legge ned vaskeriet i henhold til forslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om endring i husordensreglene punkt 16

Bakgrunn

I husordensreglene punkt16 står det at ytterpanelet på påbygg skal være av trykkimpregnerte materialer. Dette er ikke lenger et relevant krav fordi tilbygg nå har samme materialer som den opprinnelige bygningsmassen.

Dagens bestemmelse

Husordensreglene punkt 16 lyder:

Ytterpanelet på påbygg skal være trykkimpregnert materialer. Det skal være radonsperre mellom gammel og ny del.

Styrets forslag

Den første setningen oppheves, slik at bestemmelsen skal lyde:

Det skal være radonsperre mellom gammel og ny del.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene punkt 16 endres i samsvar med styrets forslag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling, har det vært følgende styresammensetning :

- Styreleder: **Kjell Carlsen**
- Nestleder/styremedlem: **Fredrik Ness Engh**
- Styremedlem: **Morten Ilebrekke**
- Styremedlem: **Ane Birgit Brurberg Haugland** *(ikke på valg)*
- Styremedlem: **Asbjørn Rune Johansen** *(ikke på valg)*
- Varamedlem: **Tina Leqvamb**
- Varamedlem: **Hans Pål Sandboe**
- Varamedlem: **Arild Fladseth**
- Varamedlem: **Tom Marius Engen Nilsen**

I henhold til borettslagets vedtekter, kan inntil 4 styremedlemmer sitte sammen med styreleder.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Fredrik Engh (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Engh

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Nils Finstad (58 stemmer)
Arild Fladseth (62 stemmer)
Hans Pål Sandbo (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Finstad
Arild Fladseth
Hans Pål Sandbo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Glenn Hagbru (59 stemmer)
John Hartvigsen (59 stemmer)
Tom E. Nilsen (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Glenn Hagbru
John Hartvigsen
Tom E. Nilsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Engh (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Engh

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Fladseth (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arild Fladseth

13. Valg av medlemmer til Valgkomitéen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Heidi Pauline Elisabeth (58 stemmer)
Morten Ilebrekke (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Heidi Pauline Elisabeth
Morten Ilebrekke

14. Valg av medlemmer til Grøntutvalget

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ruth Brautaset (63 stemmer)
Inger Anne Brekke (63 stemmer)
Kirsten Løvberg (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ruth Brautaset
Inger Anne Brekke
Kirsten Løvberg

15. Valg av medlemmer til Velferdsutvalget

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anda Cevere (63 stemmer)
Anita Gundersen (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anda Cevere
Anita Gundersen

16. Valg av medlemmer til Garasjeutvalget

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Kristian Brekke (63 stemmer)
Stein Ekholt (61 stemmer)
Jarle Kolstad (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Kristian Brekke
Stein Ekholt
Jarle Kolstad

Vedtekter for Nordseterskogen borettslag, org nr. 950201835

Vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006, senere endret i ordinær generalforsamling 7. mai 2008, 13. mai 2009, 6. juni 2011, 21. mai 2013, 19. mai 2016, 11. mai 2017, 12. juni 2018, 24. mai 2022, 31. mai 2023 og 04.06.2026.

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er tilknyttet OBOS som forretningsfører på gjensidig oppsigelig kontrakt.

1-3 Forholdet til lov om borettslag

(1) Reglene i lov om borettslag 6. juni 2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag 6. juni 2003 nr. 38, gjelder med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) En andelseier skal på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Kapittel 2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 100,-.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Kapittel 3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

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

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

3-2 Intern forkjøpsrett

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i borettslagsloven § 4-12.

3-3 Behandlingsregler
Styret i borettslaget, ved forretningsfører, skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen som er satt i borettslagsloven § 4-15 første ledd.

Kapittel 4 Borett og overlating av bruk

4-1 Fellesareal
(1) Alle utearealer i borettslaget er å anse som fellesareal.

(2) Det er ikke tillatt å sette opp byggverk eller installasjoner på fellesareal eller uteareal uten styrets samtykke. Søknad til styret skal være skriftlig. Styrets samtykke må være gitt før arbeidene kan starte opp.

(3) Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk og installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

4-2 Overlating av bruk (framleie)
Borettslaget ved forretningsfører kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

4-3 Bygningsmessig arbeider

(1) Det er ikke tillat å utføre tiltak som er i strid med gjeldende lover og forskrifter, eller med borettslagets vedtekter.

(2) Tiltak som berører bygningens eksteriør, fellesarealer eller utearealer, krever styrets skriftlige samtykke. Samtykke gis med nærmere anvisninger for utførelsen. Dette gjelder blant annet plassering av private radio- og TV-antenner og montering av markiser

(3) Borettslaget har fastsatt egne retningslinjer for arbeider der eksisterende bygningselementer avviker fra dagens standardløsninger. Dette gjelder blant annet membran og sluk på bad, samt terrassedekker i blokker og rekkehus. Retningslinjene ligger på vibbo.no. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med reglene og å informere valgt entreprenør i planleggingsfasen.

Dersom et tiltak innebærer endringer i yttervegger, eller i vegger mot tilstøtende enheter eller trappeløp, skal det avklares om tiltaket er søknadspliktig eter plan- og bygningsloven.

(4) Det er ikke tillat å montere varmepumpe eller air-condition. Varmepumper som var montert før 19. mai 2016 kan beholdes, forutsatt at de ikke er til sjenanse for naboer. Dersom varmepumpen medfører unødig og sjenerende støy, plikter andelseieren å utbedre forholdet for egen regning. Med unødig og sjenerende støy menes overskridelse av terskelverdiene i NS 8175:2012 klasse C for innendørs og utendørs støy.

(5) Andelseier skal søke styret om all utbygging og ombygging av leiligheten, samt rehabilitering av bad eller andre våtrom. Søknad skal sendes på borettslagets fastsatte skjema. Styret kan prekvalifsere entreprenører. Andelseier skal enten benytte en prekvalifsert entreprenør eller legge frem planer og prosjekteringsgrunnlag som godkjennes av styret. Alle firmaer som benyttes i borettslaget skal ha nødvendig sentral godkjenning.

Arbeider i våtrom skal utføres i samsvar med våtromsnormen og borettslagets særskilte bestemmelser

(6) Styret skal alltid ha skriftlig varsel før tiltak iverksettes. Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal styret på forhånd informeres om tiltakets omfang.

(7) Styret skal oppnevne en bygningskyndig person (BKP) for borettslaget.

(8) Før tiltaket igangsettes, skal BKP gjennomføre forhåndsbesiktigelse. BKP skal varsles i god tid, og senest to uker før planlagt oppstart. Arbeidet skal ikke starte før BKP skriftlig har godkjent løsningen. BKP skal varsles skriftlig når rivearbeider er avsluttet og før vegger og gulv lukkes. BKP skal skriftlig godkjenne sluttproduktet. Det skal utarbeides rapport som arkiveres og sendes andelseier.

(9) Andelseier skal melde fra til styret om oppussingsarbeider som medfører større mengder bygningsavfall, også dersom tiltaket ikke er søknadspliktig. Melding skal inneholde opplysninger om arbeidets omfang, forventet tidspunkt for ferdigstillelse og kontaktinformasjon til andelseier. Brudd på bestemmelsen anses som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

(10) Ved vedvarende støyende arbeider skal naboer i samme blokk eller rekke varsles senest én uke før arbeidene starter. Varslingen skal angi tidsramme for de støyende arbeidene. Ved forlengelse skal nyt varsel sendes minimum tre dager før videre arbeid. Varsling er ikke nødvendig ved sporadisk boring i betong.

Kapittel 5 Vedlikehold

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(9) Andelseier har ansvaret for vedlikehold av boder, terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet. Vedlikeholdet skal gjøres i samsvar med den standarden installasjonen hadde på byggetidspunktet. Andelseier har ansvaret ved skade på eiendommen eller personer som skyldes manglende vedlikehold av byggverket/installasjonen. Dersom vedlikeholdsplikten misligholdes, kan borettslagets styre sørge for at vedlikeholdet gjennomføres for andelseiers regning. Andelseier skal få skriftlig varsel med frist på 60 dager til å rette forholdet før styret iverksetter tiltak.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, jf. borettslagsloven § 5-17 første ledd første punktum.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Det samme gjelder varmtvannsberedere i både rekkehus og blokker.

(4) Ytre vedlikehold av godkjente tilbygg omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Borettslaget plikter imidlertid ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig konstruksjon av tilbygget, herunder feil prosjektering, feil utførelse eller feil materialvalg. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere andelseier som har oppført tilbygget.

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

(6) Dersom andelseier oppdager behov for vedlikehold som borettslaget har ansvaret for i sin bolig, skal styret varsles umiddelbart. Styrets samtykke skal foreligge før vedlikeholdsarbeidene settes i gang.

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13, 5-15 og 5-16.

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

(5) Andelseier har anledning til å gjøre avrop mot borettslagets forsikring innenfor de til enhver tid gjeldende vilkår i forsikringsavtalen. Egenandel belastes andelseier i de tilfeller hvor vedlikeholdsplikten er andelseiers ansvar.

Kapittel 6 Felleskostnader

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

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk. Bruttoareal til påbygg skal danne grunnlag for husleietillegg.

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

(2) Dersom andelseieren ikke betaler felleskostnadene ved forfall, påløper forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Kapittel 7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

Kapittel 8 Styret

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består en leder og fire andre medlemmer, og med minimum to og inntil fire varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmene velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styreprotokoll
Styreprotokollen skal arkiveres hos forretningsfører.

Kapittel 9 Generalforsamlingen

9-1 Varsel om innkalling til generalforsamling
OBOS skal ha skriftlig melding om innkalling til både ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

9-2 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
(1) Disse sakene skal behandles på ordinær generalforsamling:

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styreleder, nestleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- valg av grøntutvalg, garasjeutvalg og velferdsutvalg
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Generalforsamlingen fastsetter ordensregler for eiendommen, inkludert regler om den enkeltes bruk av fellesarealer.

Kapittel 10 Vedtektsendringer
10-1 Vedtektsendringer
Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagsloven § 7-12:

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

Husordensregler for Nordseterskogen borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 4. juni 1986, med endringer vedtatt på generalforsamling 9. juli 1987, 1. juni 1988, 6. desember 1988, 25. mai 1989, 29. mai 1990, 27. mai 1991, 25. mai 1992, 11. mai 1993, 19. april 1995, 5. mai 1998, 11. mai 1999, 15. mai 2002, 9. mai 2006, 9. mai 2007, 13. mai 2009, 6. juni 2011, 21. mai 2013, 27. april 2015, 19. mai 2016, 11. mai 2017, 12. juni 2018, 21.05 2019, 24. mai 2022, 14.april 2025, 16.06.2025 og 04.06.2026.

I september 2002 gjorde styret noen redaksjonelle endringer og noen tillegg vedrørende flislegging av terrasser og dyreholdsbestemmelsene.

1. Generelt
Husordensreglene skal bidra til å sikre gode naboforhold og et godt bomiljø. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Styret kan gi foreløpige tillegg til husordensreglene.

2. Kontakt med styret
Forslag til saker som styret skal behandle, må leveres skriftlig, enten i e-post, på styrets nettside eller i brev levert til styrets postkasse. Styrets e-postadresse er nordseterskogen@styrerommet.no.

3. Lås og varme
Dørene til garasjen, fellesrom og utgangsdørene i terrasseblokkene skal holdes låst. Varmeregulatoren i ytre gang skal bare betjenes av vaktmesteren.

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

4. Bruk av leilighet
Det skal i alminnelig være ro mellom kl. 2200 og 0600. Bruk av radio, musikkanlegg og musikkøvelser må ikke være til sjenanse for naboer. Vær særlig oppmerksom på dette i sommerhalvåret når man har åpne dører og vinduer.

Reparasjoner og annet som kan være til urimelig sjenanse skal ikke gjøres i tidsrommet mellom 20.00 og 08.00 mandag – fredag, og ikke i tidsrommet mellom lørdag kl. 17.00 til mandag til 08.00. Lov om helligdager og helligdagsfred gjelder. Arbeidene må gjøres til minst mulig sjenanse for naboene.

Ikke bruk toalett og avløp til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til tilstopping av eller skade på avløp. Toalett og avløp skal heller ikke brukes til å slå ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

5. Bruk av terrasse/veranda og fellesareal
Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer dersom dette er til åpenbar sjenanse for naboer. Tørking av tøy på terrasse er tillatt dersom det ikke sjenerer naboer. Tøyet må ikke tørkes over høyden på rekkverk-kanten.

På fellesareal er det tillatt å bruke kullgrill når det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å grille på terrasse eller veranda dersom det er til åpenbar sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt med ballspill og bruk av rullebrett i oppganger, på gangveiene mellom eller på områdene mellom husene. Sykler skal ikke plasseres i oppgangene i blokkene.

Hvis det røykes ute, så gjør dette på balkongen og ikke på baksiden av blokkene slik at røyk ikke siver inn på soverom i andre leiligheter.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på terrasse, veranda eller rådighetsområde. Ved rehabilitering må lagring av bygningsmateriell påregnes for en kortere periode.

5.1 Utendørs belysning
For all utendørs belysning unntatt baksiden av blokkene gjelder:

Farge på lampe skal være sort. Fargetemperatur skal være mellom 2200 og 3000 Kelvin (varmhvitt lys). Lysstyrke for lamper som lyser utover skal være maks 250 Lumen for ikke å blende naboer. Lysstyrke for opp/ned-lamper skal være maks 470 Lumen. Hvis lyspære er synlig, anbefales lyspære av typen "dekorasjonspære".

Anbefalt lampe er Metro Sort opp/ned-lys (https://www.sg-as.com/nb/produkter/metro/3104447).

For all utendørs belysning på baksiden av blokkene gjelder:

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

6. Søppel
Husholdningsavfall skal kildesorteres slik det er fastsatt for kommunen. Husholdningsavfall er matavfall, plastemballasje og restavfall. Papp, papir, drikkekartong (inkludert eggkartonger) kastes i egen beholder. Esker, kartonger og lignende skal brettes sammen. Kasselokkene skal til enhver tid være lukket helt igjen. Informasjon om avfallshåndtering ligger på borettslagets nettside og Oslo kommunes nettside.

7. Bruk av vaskeriet
Vaskeriet ligger i nr. 14B. Det kan benyttes av alle beboerne i borettslaget. Les reglene for bruk av vaskeriet (oppslått i vaskeriet) og brukerveiledning for hver enkelt maskin. Bestilling av vasketid gjøres ved å henge låsen på den dagen og klokkeslettet du vil vaske. Når du har brukt vasketiden, må du ta bort hengelåsen. Låsen skal ikke henge permanent. Bare lås på-preget leilighetsnummer skal brukes. Feil ved vaskeriet meldes omgående til vaktmester eller styret.

Vasketider: Mandag-fredag kl. 0800-2200
Lørdag kl. 0800-1600
Stengt søndager og helligdager

8. Parkering og kjøring
Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets området er som hovedregel ikke tillatt. Unntak gjelder for transport av syke- og bevegelseshemmede, møbeltransport o l.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøyet full vikeplikt for all annen ferdsel. All kjøring skal skje i gangfart. Bommene skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Alle kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne, skal parkeres i fellesgarasjen eller utenfor borettslagets område. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget.

Gjesteparkeringsplassene skal bare brukes for besøkende til borettslaget. Styret gir nærmere regler om bruk av gjesteparkeringsplassen.

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

Alle kjøretøy skal være i kjørbar stand, slik at de kan flyttes ved rengjøring, vedlikehold og reparasjon av garasjen.

Det er ikke tillatt med reparasjoner og vask av bil i garasjen. Det er heller ikke tillatt å oppbevare kjemikalier og farlige artikler i garasjen.

Borettslaget har ikke ansvar for andelseiernes verdier som oppbevares i garasjen.

Andelseier har ansvaret for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

10. Tiltak på terrasser i blokkene

Det er installert et svært sensitivt katodeanlegg og membran på terrassene i blokkene. Dette gjelder vegger, tak og gulv. Andelseier er pliktig til å sete seg inn i retningslinjene som ligger på vibbo.no.

11. Nærmere regler om ombygging og renovering av våtrom
I vedtektenes 4-3 er det regler om bygningsmessige arbeider. I 4-3 (3) er det regler om melding til styret og en henvisning til særlige bestemmelser gitt av borettslaget. Dette er de særlige bestemmelsene som er fastsatt for borettslaget i tillegg til vedtektenes 4-3:

Styret skal ha melding om ombygging og renovering av våtrom før arbeidet starter. Dersom rørlegger mener det er behov for å skifte ut sluket, skal andelseier umiddelbart gi melding om dette til styret.

Det er bare tillatt med sveisemembran på gulv. Innebygget veggsisterne for toalett skal monteres i sikret sone, over membran og med drenering mot avløp. For øvrig skal arbeidene utføres etter gjeldende forskrifter.

Når våtrommet er ferdig ombygget og renovert skal andelseier sende skriftlig melding til styret, med følgende opplysninger:

- leilighetsnummer
- dato for ombygging og renovering
- navn og kontaktinformasjon til membranlegger, rørlegger, elektriker, murer, flislegger og snekker

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

Hundehold er tillatt på disse vilkårene:

- Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om anskaffelse av hund.
- Hunden skal ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse.
- Egenerklæringen om hundehold skal undertegnes og sendes til styret samtidig med søknaden om å anskaffe hund. Egenerklæringsskjemaet ligger på borettslagets nettside.
- Klager på hundehold skal sendes til styret. Styrets vedtak i saker om hundehold kan ikke påklages.

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

13. Bestemmelser for ladeinfrastruktur

Montering

Alt monteringsarbeid skal bare utføres at det firmaet borettslaget til enhver tid har godkjent for arbeid på ladeinfrastrukturen. Andelseier skal ikke velge installatør selv.

Det er ikke tillatt å demontere eller fjerne bakplaten med tilkobling til hoved-kabelen. Ved flytting er det bare ladeboksen som kan demonteres ellers fjernes.

Kostnadene med levering og montering av tilkoblingspunkt faktureres den enkelte andelseier.

Service og vedlikehold

Andelseier er ansvarlig for service og vedlikehold av tilkoblingspunktet fra hoved-kabelen. Feil, skader og mangler på tilkoblingspunktet skal rettes fortløpende og meldes til styret.

Bruk av ladeinfrastruktur

Ladeinfrastrukturen skal bare brukes i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser for ladeinfrastrukturen i borettslaget.

Ladeinfrastrukturen skal ikke brukes til annet enn å lade el-kjøretøy.

Det er bare tillatt å bruke CE og TUV godkjent type 2 ladekabel.

Hver bruker må opprette egen profil i ZapCloud.
Brukerautorisasjon på tilkoblingsboksen kan sikres gjennom RFID-brikke og ZapCharger app.

Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle kostnader til misbruk.

Ved framleie må begge parter underskrive erklæring om tilkobling til ladeinfrastrukturen.

Driftskostnader

Betaling er basert på en à konto-innkreving over 12 måneder, med en årlig avregning mot faktisk forbruk.

I tillegg kommer et årlig administrasjonsgebyr fra OBOS for à konto-innkrevingen.

Tilkoblingspunktet kan etter søknad settes inaktivt. Dette innebærer bortfall av administrasjonsgebyr for en 12-månedersperiode eller kalenderår.

Styret fastsetter en årlig gjennomsnittlig pris for kilowatt/time. Grunnlaget for beregning av gjennomsnittsprisen er borettslagets strømavtale. Rapporten fra ladeinfrastrukturen danner grunnlaget for beregning av strømforbruk.

Borettslaget vil bare kreve dekning for driftskostnader fra andelseier, og ikke ev. leietaker.

Mislighold
Ved mislighold kan styre gjøre vedtak om å sperre tilkoblingspunktet.

14. Fellesområder og grøntarealer
Grøntanleggene er felles eiendom og felles bruksområde. Grøntutvalget har ansvaret for å disse områdene. I forbindelse med årets dugnader skal grøntutvalget, i samarbeid med styret og vaktmester, se til at disse områdene er i god stand og holder en standard som beboerne er fornøyd med.

Bygging, installasjon, beplantning og fjerning av vegetasjon utenfor privat rådighetsområde skal bare skje i regi av styret. Den enkelte beboer kan ikke fjerne vegetasjon på fellesareal uten styrets samtykke.

15. Private rådighetsområder innenfor fellesarealene
Bestemmelsene i dette punktet angir grensene for de enkelte leilighetenes rådighetsområder mot vei, nabo eller friareal. Den enkelte beboer kan ikke endre disse grensene uten samtykke fra styret.

Gjerde, levegg og beplantning for rekkehus
Etter avtale med nabo er det tillatt å sette opp gjerde, levegg eller beplantning mellom leiligheter på inntil 1,8 meter høyde målt fra bakkeplan, og inntil 3 meter ut fra husvegg. Gjerde og levegg utover dette, samt gjerde og levegg i front er begrenset til 0,9 meter høyde målt fra bakkeplan. Beplantning kan ha en høyde på inntil 1,8 meter målt fra bakkeplan.

Gjerde, levegg og beplantning kan ikke gå lenger ut fra husveggen enn at det er i flukt med ytterkant av utebod.

På terrasser/plattinger som tilhører sokkelleilighetene i rekkehusene uten tilstøtende boder kan levegger føres i en høyde på 1,8 meter og 3 meter ut fra veggen, for så å skrå til gjerde på yttergrense.

Gjerde, levegg og beplantning for blokkleiligheter
Etter avtale med nabo er det tillatt å sette opp gjerde, levegg eller beplantning mellom leilighetene på inntil 1,8 meter høyde målt fra bakkeplan, og inntil 3 meter fra husvegg. Bak blokkene er begrensningen på 4 meter. Gjerde og levegg utover dette, samt gjerde og levegg i front er begrenset til 0,9 meter høyde målt fra bakkeplan. Beplantning kan ha en høyde på inntil 1,8 meter målt fra bakkeplan.

Gjerde eller hekk må ikke være nærmere kjørbar vei enn 1 meter. Det samme gjelder murer, søppelkasser eller postkasser. Murer, gjerder og levegger mot offentlig vei må bygge-meldes.

Terrasser og plattinger
Andelseiere som har leilighet i rekkehus med utgang på bakkeplan (front og/eller bakside) og andelseiere med blokkleilighet som har utgang på bakkeplan kan etter søknad få godkjenning av styret til å bygge platting eller terrasse. Platting og terrasse skal ikke komme i konflikt med inngangsparti, sykkelparkering og lignende.

Plattingen eller terrassen skal bygges på bakkeplan og skal ikke være høyere enn at den er i flukt med gulvet i leiligheten.

Andelseier bærer alle kostnadene til bygging og vedlikehold. Andelseier har plikt til å fjerne plattingen eller terrassen uten kompensasjon ved behov. Andelseier skal få varsel i rimelig tid om at plattingen eller terrassen må fjernes. Dette gjelder også andre private installasjoner som f. eks. beplantning og bed.

For leiligheter i rekkehus gjelder: Platting eller terrasse kan bygges i hele leilighetens lengde, men ikke lenger ut fra vegg enn til ytterkant av opprinnelig utebodvegg.

For leiligheter i blokk gjelder: Platting eller terrasse kan bygges inntil 3 meter ut fra opprinnelig veggliv i hele leilighetens lengde. Bak blokkene er begrensningen 4 meter. Plattingen eller terrassen skal bygges på opprinnelig bakkeplan. Det er ikke tillatt å bygge platting eller terrasse i tilknytning til blokkenes endevegger.

Felles vilkår som gjelder for oppsetting av gjerde, levegg, platting, terrasse og beplantning
Oppsetting av gjerde, levegg, platting/terrasse og beplantning er bare tillatt etter avtale med nabo og styrets godkjenning. Hvis installasjonene krever godkjenning av offentlige myndigheter må slik godkjenning være innhentet før byggestart. Reglene om ansvaret for kostnader, vedlikehold, garantier, byggeperiode, tvister mm som gjelder for utbygging av leiligheter gjelder også for oppsetting av gjerder, platting, terrasse, støttemur m.m.

Alle gjerder og levegger skal ha den samme arkitektoniske utformingen som da borettslaget var nytt, dvs liggende panel. Det skal brukes gjeldende fargekode på alt som skal males.

Det er ikke tillatt å ha gjerder, levegg, platting/terrasse mm som hindrer ferdsel og snøbrøyting og kjøre,- og gangveier.

Terrenghøyde ved husvegg og langs grense til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres eller stenges.

Det er ikke tillatt å plante trær som på grunn av høyde eller voksemåte kan bli til ulempe for naboer. Det er heller ikke tillatt å bygge eller plante på en slik måte at beboernes adgang til fellesområdene blir hindret, eller at vaktmesteren eller andre blir hindret fra å utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider (plenklipping, snøbrøyting m.m.).

16. Krav til påbygg
Det skal være radonsperre mellom gammel og ny del.

17. Balkongkasser
Trær og busker i balkongkassene skal ikke overstige en høyde på én meter.
Balkongkassene skal ikke gro igjen med ugress, inneholde døde trær eller lignende.

18. Klatreplanter
Det er ikke lov å ha klatreplanter som villvin eller andre planter som kan skade bygningene.

19. Markiser
Markiser skal være grå i fargen SANDATEX 94/15. Overgangsregler for bytte fra blå- og hvitstripete markiser til grå fastsettes i den ordinære generalforsamlingen i juni 2025. Innen utgangen av 2030 skal alle markiser i borettslaget være grå i fargen SANDATEX 94/15.

20. Utvendige installasjoner

Alle utvendige installasjoner skal være av håndverksmessig god kvalitet. Det betyr blant annet at det ikke skal være noen løse ledninger, uforskriftsmessige koblinger o l. Dette har blant annet med sikkerheten å gjøre.

24. Endring av husordensreglene
Forslag til endringer i husordensreglene skal sendes skriftlig til styret. Endringer i husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

25. Forståelsen av husordensreglene
Styret har myndighet til å avgjøre hvordan husordensreglene skal forstås. Styrets avgjørelse kan klages inn for generalforsamlingen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

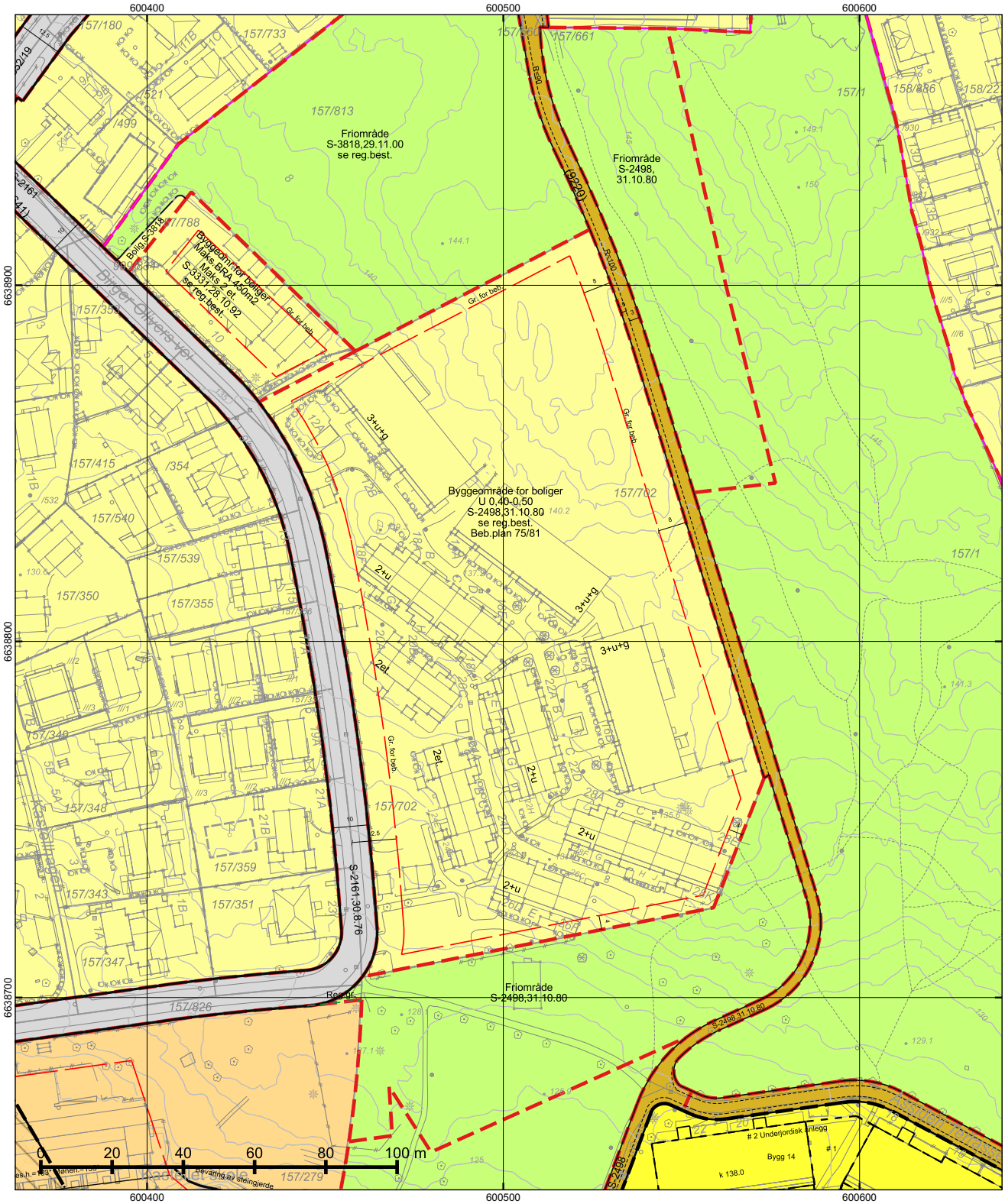
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163504/ 86540499
Adresse: Birger Olivers vei 18
Gnr/Bnr: 157/702

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

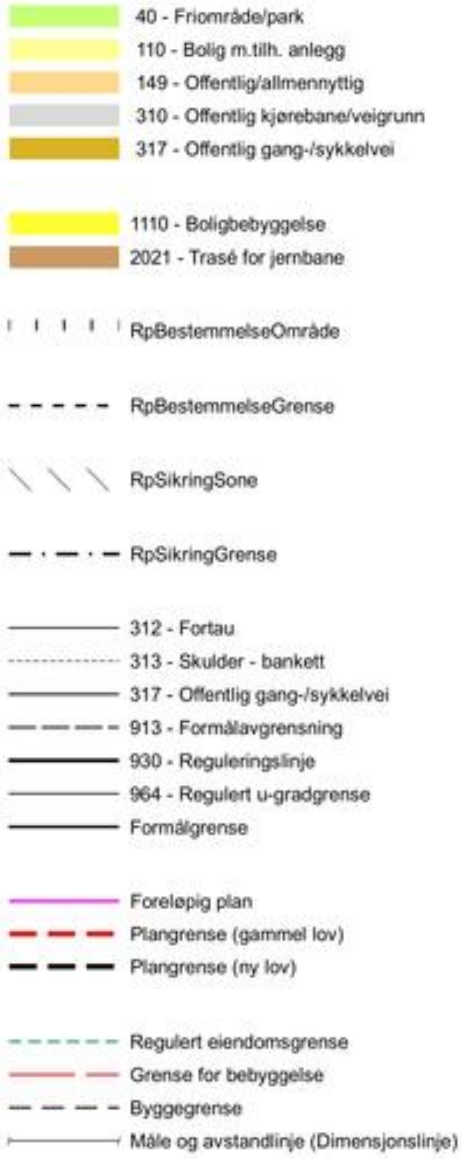
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

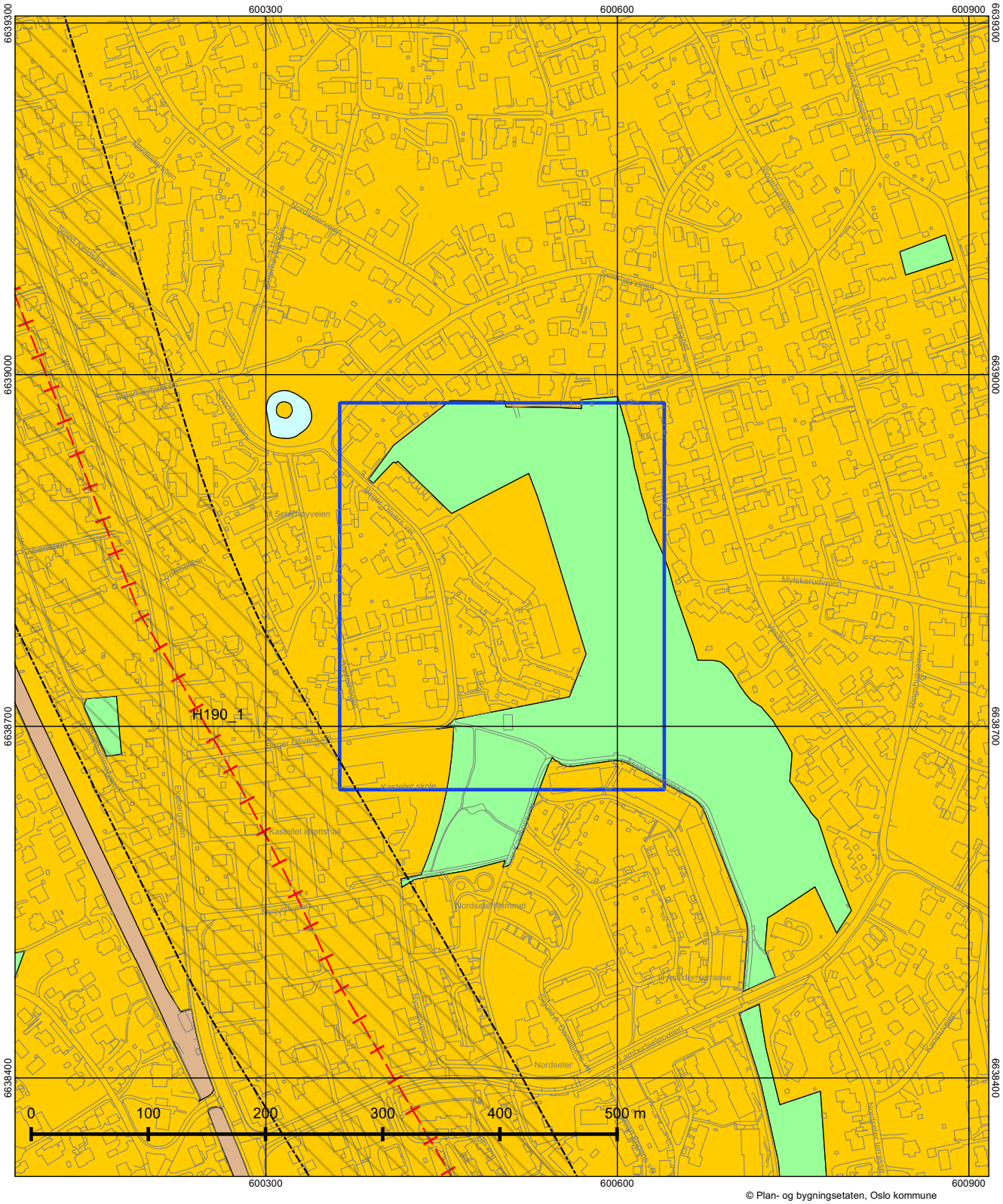
PlottID/Best.nr: 163504/ 86540499
Adresse: Birger Olivers vei 18
Gnr/Bnr: 157/702
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163504/86540499
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

7581

Forslag til bebyggelsesplan for boligområde 5 på Nordseter, del av gnr.157 bnr.1.

7581 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198102943

Vedtaksdato: 19.03.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2498

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3331

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av 157/1 Birger Olivers vei som omreguleres fra tomt for offentlig bygning (sykehus) til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199250170
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR.157, BNR.1 - BIRGER OLIVERS VEI.

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

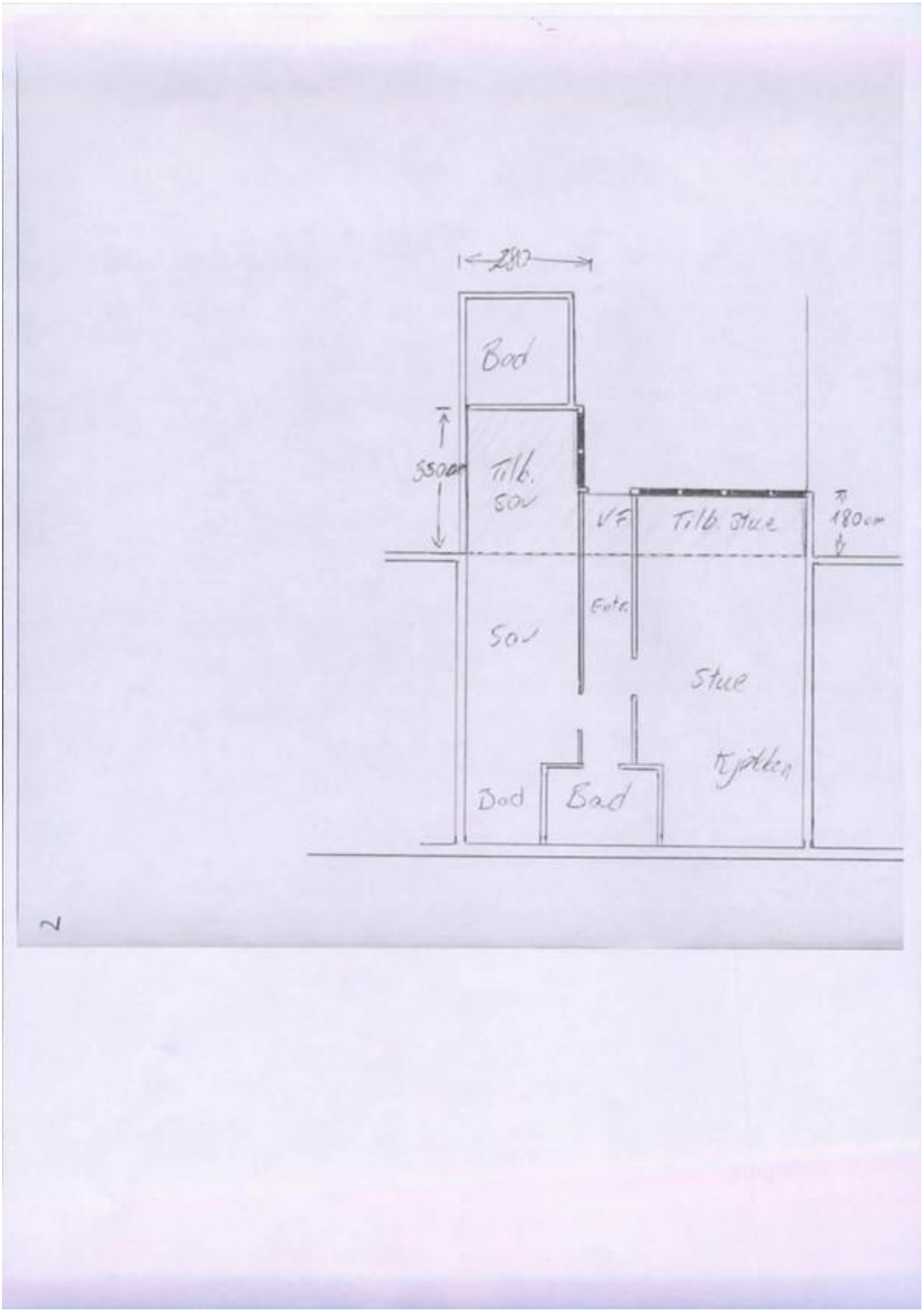
§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

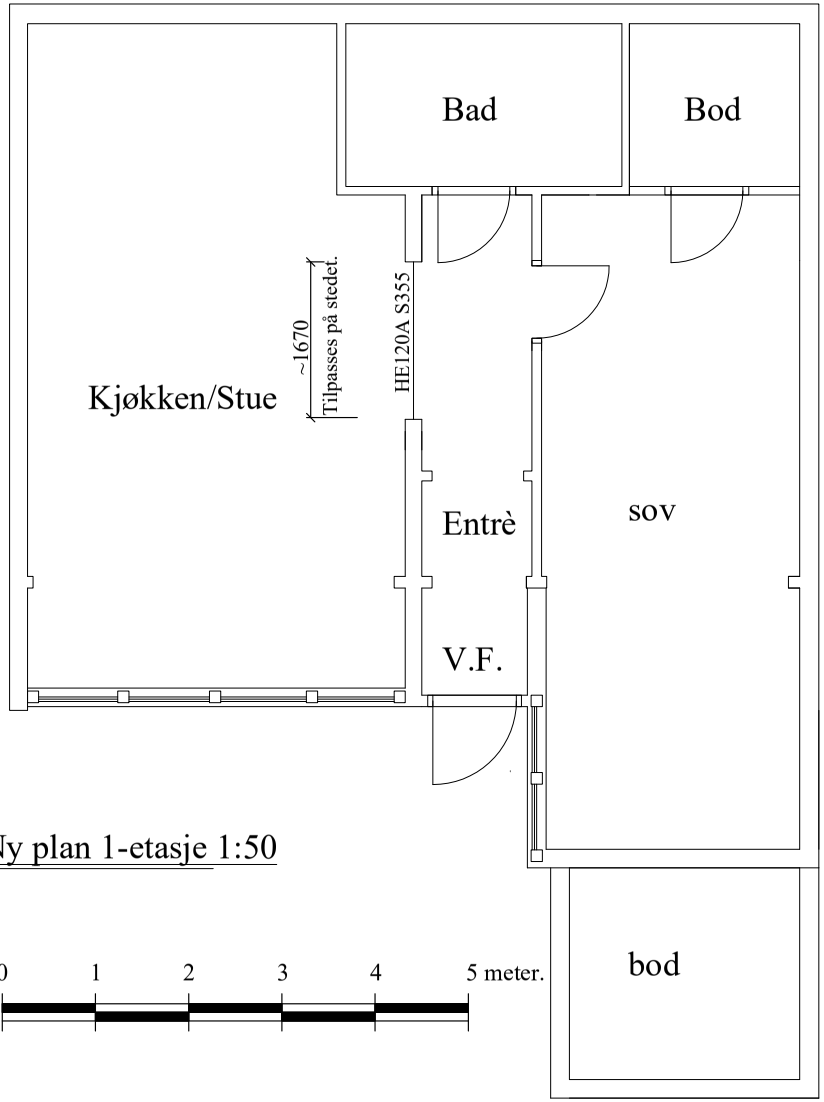
§ 3. Innenfor den angitte grense for bebyggelse kan det oppføres småhusbebyggelse i maks 2 etasjer. Maks BRA skal være 450 kvm.. Leilighetene skal fylle Husbankens krav til livsløpsboliger (Jfr. rundskriv HB-1198) både for krav til trinnfri atkomst og krav til innvendig livsløpsstandard.

§ 4. Det skal avsettes bilplasser i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Oslo ytre sone.

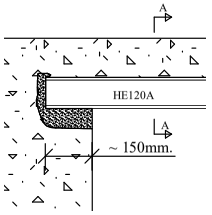
§ 5. Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt høye trær.

§ 6. Området skal ha atkomst felles med regulert sykehustomt som vist med piler på plankartet.


280
Bad
350cm
Tilb.
Sov
VF
Tilb. Stue
180cm
Sov
Stue
Tyktkken
Bad
Bad

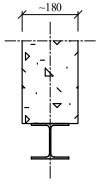


Ny plan 1-etasje 1:50



Det. 1 1:15

Stålprofil legges opp på hyller i betongvegg
men min. 150 mm opplegg.
-



A-A 1:15

Ujamnheter mellom stål og betong
stampes med jordfuktig mørtel.

BEREGNINGSSTANDARD

3-Dimensjonering av stål (EC3 EN1993-1-1:2005)

EN1990:2002, Eurokode 0 Grunnlag for prosjektering
EN1991-1-1:2002, Eurokode 1-1 Laster på konstruksjoner
EN1993-1-1:2005, Eurokode 3 Prosjektering av stålkonstruksjoner
EN1995-1-1:2009 Prosjektering av trekonstruksjoner
EN1997-1-1:2004, Eurokode 7 Geoteknisk prosjektering
EN1998-1-1:2004, Eurokode 8 Prosjektering av konstruksjoner i jordskjelvområder
EN1997-1-1:2004, Eurokode 7 Geoteknisk prosjektering

NA - Nasjonalt tillegg: NA-NS:2008

ANVISNINGER

Alle mål er teoretiske og må kontrolleres på byggeplass.
Nødvendig understøttelse i forbindelse med forsterkingsarbeid / utsparinger må vurderes/kontrolleres gjennom hele prosessen.

Ujamnheter mellom eksisterende betong og stål stampes med jordfuktig mørtel typ Rescon Nonset elller tilsvarende.

Stålkv. S355, bolter 8.8.
Betong og stålkvalitet: B35 / B500NC. Stålkvalitet: S355.
Beskrivelse av miljø: XC2

- ARBEIDSTEGNING
- ANMELDESESTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER:	SIGN.	KONTR.
F	12.05.23.	Vegg mellom soverom og bod tilføyd	PJF	-
E	04.05.23.	Plan endret	PJF	-
D	10.05.23.	Plan endret	PJF	-
C	15.03.23.	Detaljer tilføyd	PJF	-
B	07.03.23.	Dimensjoner tilføyd	PJF	-
A	03.02.23.	Div. korreksjoner.	PJF	-

Birger Olivers vei 18g
1176 Oslo

DAK & Ingeniørtjenester AS
Rådgivende ingeniørbyrå for bygg & anlegg
Strøket 7
1383 Asker
mail : post@ditas.no - tel. 413 62 000 - www.ditas.no

Hanne Vigeland Moen
-

Prosjekt:			Målestokk:
Birger Olivers vei 18g 1176 Oslo	GBnr 157/702		1:50 1:15
Tegning viser:	Prosj.leder:	Tegnet av:	Tegnet dato:
Ny plan 1-etasje	JC	PJF	1.01.2023
	Prosjekt nr:	Tegningsnr:	Indeks:
	1740	1740.01	F

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den
21.Aug.1985

SO/uf

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art Gnr. 157, Bnr.702, Nyqvistvn. 8 a.b.c.d.e.f.g.h. 82/570

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Nybygg 16.August 1985

Bygherre Boligkehus

Byggherrens adr. OBOS, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO 1.

Arkitekt Christiansen og Bastiansen, Normannsgt. 44, 0655 OSLO 6.

Ansvarlig for O.Ing. Bjørn Rustad, C/O Fagbygg, Ole Deviksvei 14. 0666 OSLO 6.

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

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

Fpr bygningssjefen

.....

Overingeniør

S. Oddby.

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

SKL c-15. ARKIVKRD. 3000.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Postboks 56
1371 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.07.2023
	202305030 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Malin Hestnes Brueland	

Adresse:	BIRGER OLIVERS VEI 18G	Eiendom:	157/702/0/0
Tiltakshaver:	Hanne Vigeland Moen	Søker:	DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Birger Olivers vei 18 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg og bruksendring, mottatt 14. juli 2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305030			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	1740.01	12.05.2023	7/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Hanne Vigeland Moen, Birger Olivers vei 18g, 1176 OSLO

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)

Matr: 157/0702
Sted: Birger Olivers vei 18 C

Arbeidets og bygningens art

Jnr.: 90/2045-S

Byggherre:

Dato: 05.06.90
Bygningskontrollen i Oslo

Byggemelder:

Journalnr.

Innlevert

«Vidare godkjenning av Gjeldende»

Oslo Bygningskontroll

Ansvarshavende:

	A	Byggetillatelse
	A	Byggetillatelse

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse	FERDIGKONTROLL	
Byplankont.			Dato 28/6-90	N.nr. 2860				Brukstillatelse	
Helseråd				Bet. 11/7-90		B		Tilskr. mangler:	
Brannvesen			Dato	N.nr.		Bt			
				Bet.		C		Mangler rettet	
			Dato	N.nr.		D		Pipeattest	
				Bet.		E		Hegeattest	
			Dato	N.nr.		F		Heisattest	
Gransking	20/6-90	fg.		Bet.		G		Refusjon	
			Dato	N.nr.		H			
				Bet.		I			
			Dato	N.nr.		J			
				Bet.		K		Ferdigattest	

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, Bt = etablering, C = vei-sak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. sign., H-K = diverse.

Nr 12.007X Semi & Stenersen A/S, Oslo. 11-72 8-2

Ferdigmelding

Eiendom/ byggested

Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse | Postnr | Poststed

Det anmeldes om:

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [x] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmeldes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.07
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes tatt i bruk midlertidig	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming:
- [ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde:
- [ ] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [ ] Biobrensel (ved flis o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

[x] Ikke relevant

Vedlegg (merkes med vedleggsnr)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	-	[x]
Tillatelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	1 - 1	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Kathrine S. Øye

Dato: 16-07 | Underskrift: Kathrine S. Øye

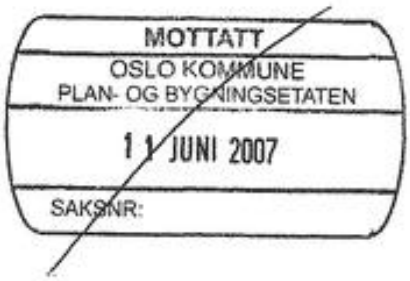
Gjentas med blokkbokstaver: Kathrine S. Øye

© NBR nr 5187 Juli-2005

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
11 JUNI 2007
Skjema 1 av 1
SAKSNR 200600655-4

Kathrine Sørestrand Øye
Frank Gerl
Birger Oliversvei 18 G
1176 Oslo

Oslo, 01.06-07



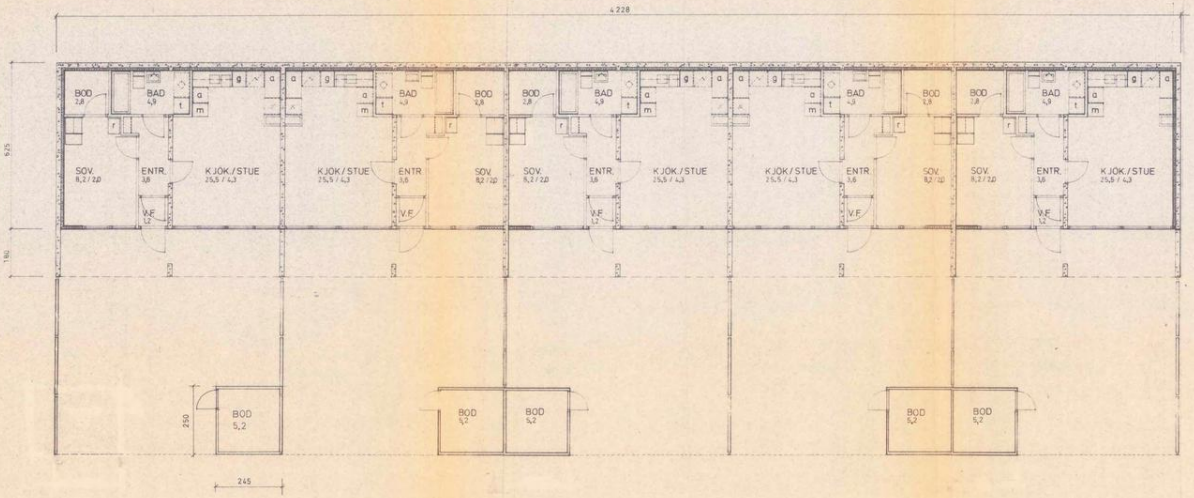
Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Ferdigmelding - vedlegg 1
Utbyggingen av Birger Olivers vei 18 G (grn. 157, bnr. 702) er nå fullført i henhold til planen. Det er ikke foretatt noen endringer i forhold til tillatelsen. Kontrollplan er her ikke relevant da arbeidet ut i fra de materielle kravene kun er meldepliktig, men det var søknadspliktig av formelle årsaker (søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan).

Mvh

Kathrine Sørestrand Øye

Frank Gerl



OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
10 JUNI 1982

6

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
A	7.6.82	TB	BOD FLYTTET

NYQUISTVEIEN BORETTSLAG OMRÅDE 5

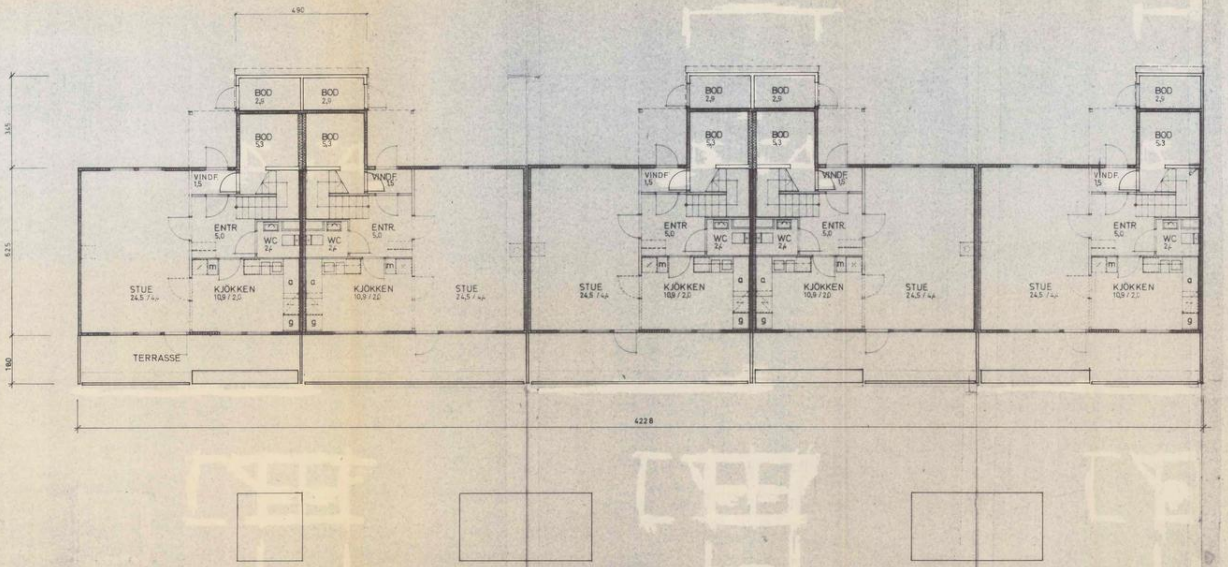
REKKEHUS B 12
PLAN U-ETG.

MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Normannsgt. 44, Oslo 6 68 91 83 - 68 91 84
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Skjolden 1, 1310 Blommenholm 54 22 58

TEGNET	DATO	KONTR.	TEGNING NR	INDEKS
FE	15.2.82		B12-00	

OBOS ANL. 526



INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
C	15-4.85	ML	REKKVERK TERRASSER INNTEGNET, BALKONGKASSER FJERNET.
B	25.8.82	EL	BODER OG VINDFANG RETTET
A	7.6.82	TB	UTEBOD I U-ETG. FLYTTET

NYQUISTVEIEN BORETTSLAG OMRÅDE 5

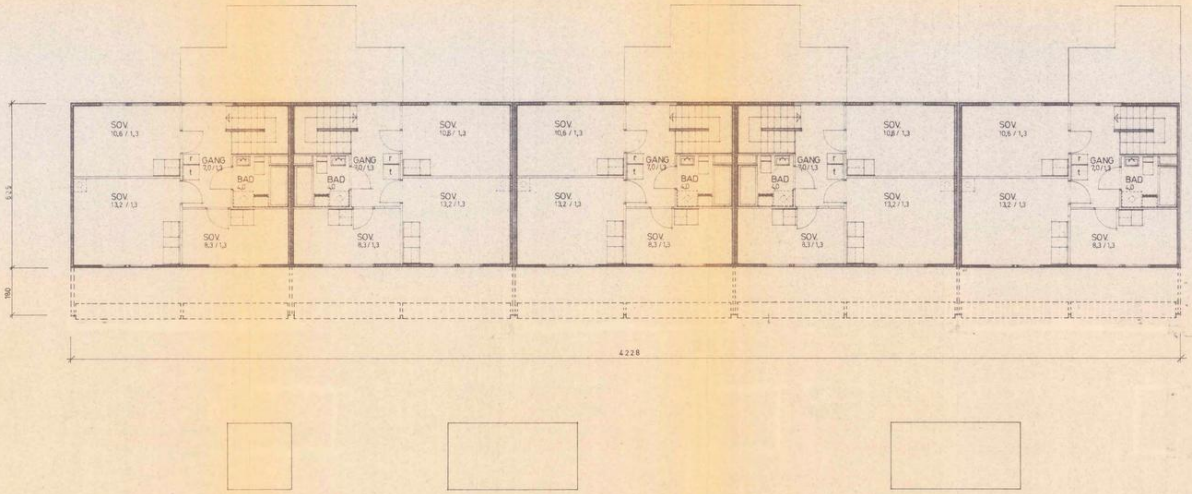
REKKEHUS B12
PLAN 1.ETG.

MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Normannsgt. 44, Oslo 6 55 91 83 - 55 91 84
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Skjolden 1, 1310 Blommenholm 54 22 58

TEGNET	DATO	KONTR.	TEGNING NR	INDEKS
FE	15.2.82		B 12-01	C

OBOS ANL. 526



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
20 JUNI 1982

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
A	7.6.82	TS	UTEBOD U-ETG. FLYTTET

NYQUISTVEIEN BORETTSLAG OMRÅDE 5

REKKEHUS B12
PLAN 2. ETG.

MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Normannsgt. 44, Oslo 6 68 91 83 - 68 91 84
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
Skjolden 1, 1310 Blommenholm 54 22 58

TEGNET	DATO	KONTR.	TEGNING NR	INDEKS
FE	15.2.82		B 12-02	

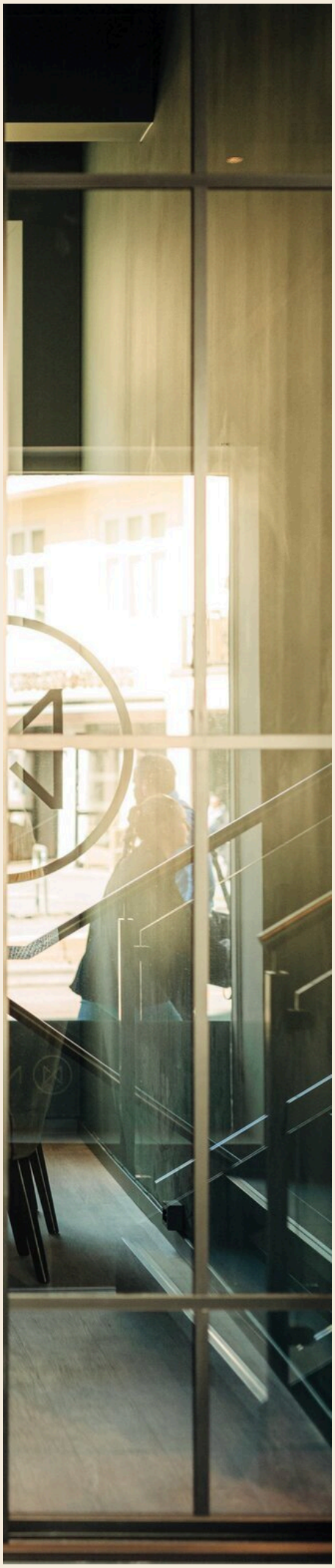
OBOS ANL. 526

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0600/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Birger Olivers vei 18G 1176 OSLO
Matrikkel: Gnr 157, bnr 702 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292