NORDVIK

Sigurd A. Danielsens Vei 10E

2 soverom | 65 kvm | Seniorbolig



Velkommen til

Sigurd A. Danielsens vei 10E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Kontaktinfo
30	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
66	Vedlegg
97	Andre vedlegg
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og gjennomgående 3-roms seniorbolig (55+)| Vestvendt veranda | Stille og rolig intern beliggenhet | Peisovn

Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**1 381,-**
Totalpris	**5 013 469,-**
Fellesgjeld	**12 088,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 248,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Andel**

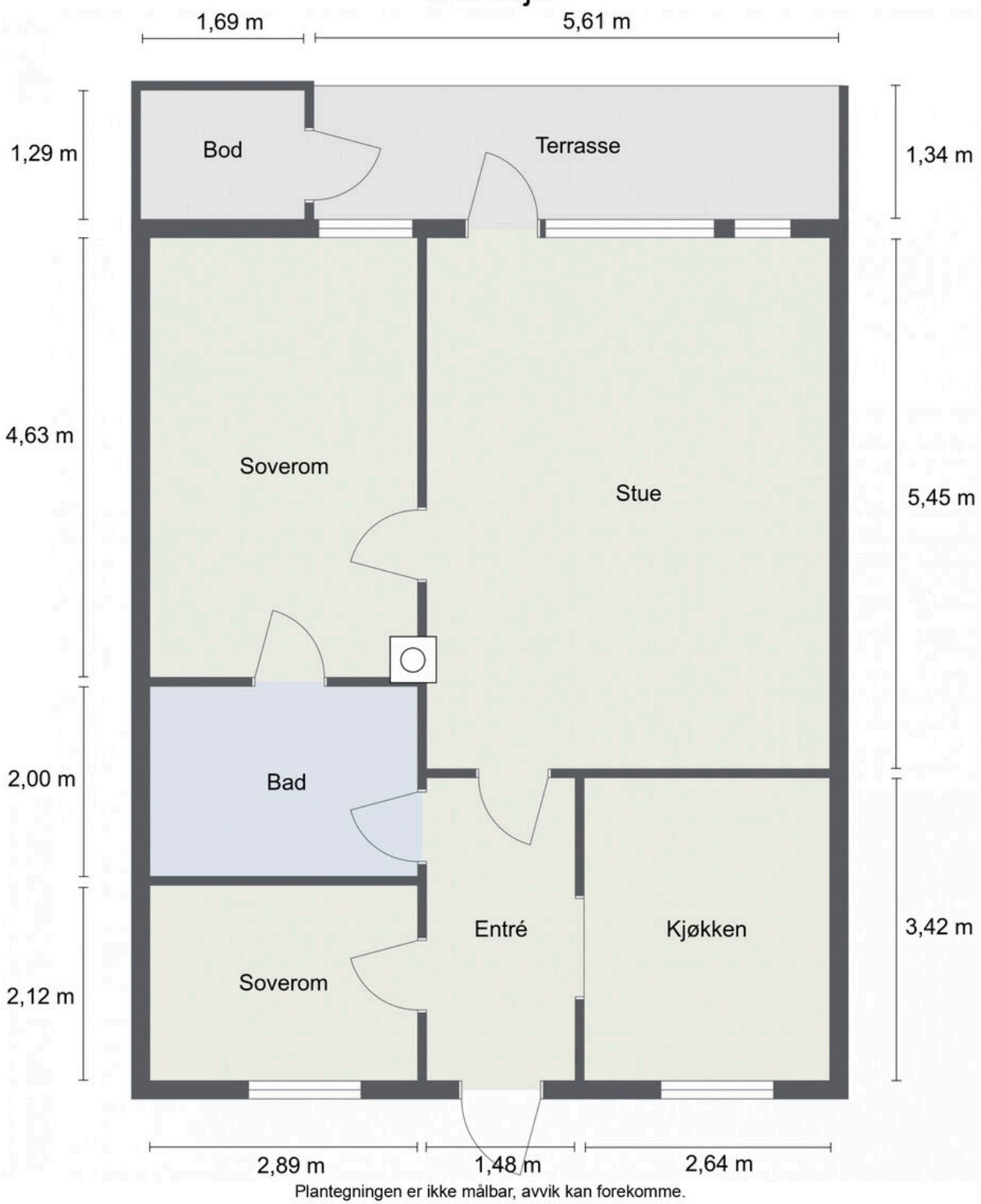
Kort fortalt

Lys seniorleilighet (55+) i 2. etasje fra svalgang. Boligen skiller seg ut med god intern beliggenhet og meget gode solforhold. Leiligheten har en god utformet planløsning med jevnlig utført vedlikehold. Flott peisovn i stue og godt med gjennomgående lys. Utebod på veranda og lagringsloft med stige i entre. Det er god kommunikasjon i borettslaget og hyggelige naboer.

Seniorbolig 3-rom
Vestvendt veranda med markise
Adskilt kjøkken med takhøy innredning
Baderom med inngang fra entre og soverom
2 gode soverom med skapplass
Velstelte og grønne fellesområder
Mulighet for parkeringsplass etter søknad
Nærbutikk Spar og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
Lave kjøpsomkostninger for andelen
Muligheter for sosiale sammenkomster ved Nordseter Gård

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 6 kvm



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.















Det er også god plass til spisebord i stuen





Det er bodplass på veranda og ekstern bod i kjeller i bygg overfor

Boligen ligger godt intern til i stille omgivelser med meget gode solforhold




BOSCH

Komfyr, platetopp, kjøl og frys, oppvaskmaskin og ventilator følger boligen.





Kjøkken med morgenlys



Kjøkken - mekanisk avtrekk over tak fra kjøkkenvifte




SAMSUNG











Trappeoppgangene har kveldsbelysning og rekkverk på begge sider. Nytt tak





Familien på besøk med barn og barnebarn - Kort avstand fra boligen og til lekeplass - Store grøntarealer

Det er parkeringsplasser i regi av borettslaget som kan søkes om til styret



Nordseter Gård ligger et steinkast unna og har flere treff i nærmiljøet





Nyoppussede Spar er nærmeste daglivare med ferskvaredisk

Nærmeste trikkeholdeplass er Kastellet. Nordstrand Ring 75 Buss



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/nabolaget

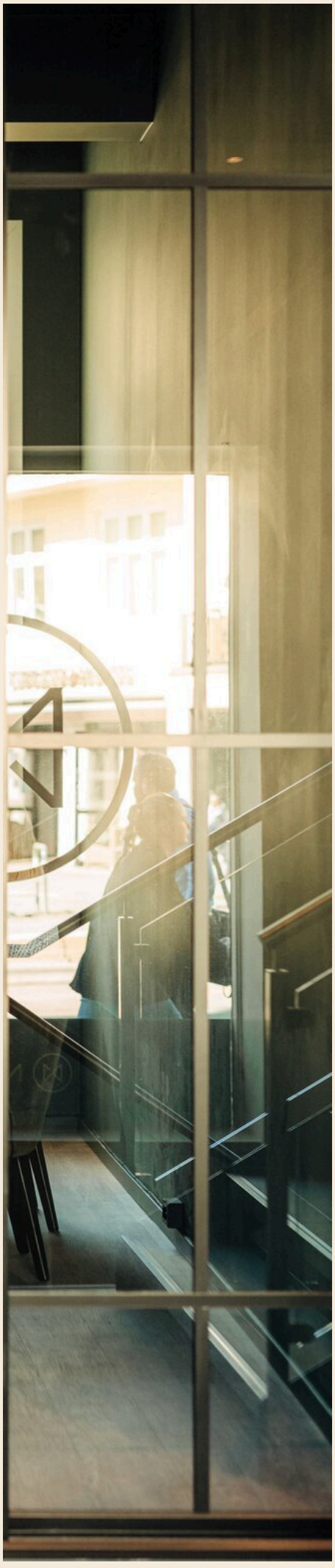




Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0028/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sigurd A. Danielsens vei 10E, 1160 OSLO
Gnr 157, bnr 729 i Oslo kommune
Andelsnr 113 i Nordseter Seniorborettslag, org.nr. 970928324

Selger
Birger Mølbach sitt bo

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1,- (Innmelding)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 381,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 881,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 001 381,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 010 881,- (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.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, kjøkken, to soverom, bad og stue.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 7.5 kvm. Veranda.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. 1 bod medfølger i nabobygg nr 6 med areal 3,5 kvm. Mrk. 1622.
Total BRA: 6 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten har rom høyde på 2,39-2,44 m i alle rom.
Leiligheten disponerer en bod på terrasse målt til ca 2 kvm.
Ekstern bod i fellesbodområde.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Solforhold
Vestvendt veranda. Østvendt svalgang

Innhold
Lys seniorleilighet (55+) i 2. etasje fra svalgang. Boligen skiller seg ut med god intern beliggenhet og meget gode solforhold. Leiligheten har en god utformet planløsning med jevnlig utført vedlikehold. Flott peisovn i stue og godt med gjennomgående lys. Utebod på veranda og lagringsloft med stige i entre. Det er god kommunikasjon i borettslaget og hyggelige naboer.

Seniorbolig 3-rom
Vestvendt veranda med markise
Veranda/ Terrasse / Balkong
Adskilt kjøkken med takhøy innredning
Baderom med inngang fra entre og soverom
2 gode soverom med skapplass
Velstelte og grønne fellesområder
Mulighet for parkeringsplass etter søknad
Nærbutikk Spar og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
Lave kjøpsomkostninger for andelsleilighet
Muligheter for sosiale sammenkomster ved Nordseter Gård

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Stue
Stor stue med store vindusflater som gjør rommet lyst og luftig. Utgang fra stuen til den solrike verandaen.

Veranda/ Terrasse / Balkong
Solrik og vestvendt veranda med utgang fra stue.
Verandaen er på 8 kvm. Utebod på 2,6 kvm, markise.

Kjøkken
Flott adskilt kjøkken med morgenlys. God skap- og benkeplass. Kjøkken med lyse fronter. Integrerte hvitevarer med ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Mekanisk ventilator over platetopp.
Kjøkkenet er fra 2010 av tidligere eier, har et klassisk og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har laminatbenkeplate fra 2020 med nedfelt kum i stål.

Soverom
Soverom 1 med skapplass. Inngang fra soverom til baderom.
Soverom 2.

Baderom
Pent bad med varme i gulv. Badet har også har baderomsplater på vegger og slett himling, samt dusjkabinett, servant og toalett. Opplegg for vaskemaskin som følger med boligen.
Badet ble overflateoppusset i 2020 av tidligere eier, og fremstår som tidsmessig og pent.

Entré
Entre med oppheng for ytterjakker. Dør mellom entre og stue.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. 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.

Vaskemaskin følger med boligen.
Skap på baderom følger boligen.

Parkering
Mulig for å søke parkeringsplass gjennom styret.

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

Bygningssakkyndig
Bror Werner Werenskiold

Byggemåte
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:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men har flere avvik som bør følges opp. Det er ikke registrert akutte konstruksjonssvikt, men flere forhold knyttet til fukt, ventilasjon, tekniske installasjoner og sikkerhet gir økt risiko for fremtidige skader.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er lite mellomrom mellom dekke og veggpanel. Dette gir begrenset med luftgjennomgang, og det var ikke mulig å vurdere lufteskjiktet på boligen.

Konsekvens/tiltak

· Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
· Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Når avstanden mellom dekke og trepanel er liten, øker faren for utvikling av skader i forbindelse med fukt.
Veggen har god beskyttelse av takutstikk ved svalgang og terrasse, men dette er et område som burde holdes under oppsyn.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder rundt pipe, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning.
Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader.

Konsekvens/tiltak
· Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Konsekvens:
Fare for vedvarende fuktpåvirkning som kan føre til råte- og muggsoppdannelse, redusert styrke i undertaket og kortere levetid på
takkonstruksjonen.
Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktskjolder. Eventuelle lekkasjepunkter må utbedres. Ved vedvarende
skader eller svekkelse bør utskifting av berørte sutakplater og utbedring av lufting/avrenning vurderes.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Vinduene fremstår med noe elde og slittasje, og flere av vinduene går på mot karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
· Vinduer må justeres.
Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger. Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert avvik ihht dagens krav. Bygningen er oppført etter tidligere krav, så det kan være nivåforskjeller som er større enn det som tillates på nybygg i dag.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Forventet brukstid for avløpsrør i plast er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Konsekvens/tiltak
· Det må gjøres nærmere undersøkelser.
· Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Spalte under dører bør økes til ca. 15 mm for å sikre tilstrekkelig lufting. Det anbefales også at det monteres mekanisk avtrekk på badet.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.

· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet har kun naturlig avtrekk. Spalte under dør er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
· Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok
luftgjennomstrømning.
· Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
· Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
· Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
· Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Det var snø på utvendige takflater på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Innbo og løsøre
Kjøl og frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp Bosch. Platetopp får feilkode E9. Lys over benkeplate virker defekt.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
OBS: Terrasseheller i tre på veranda følger ikke boligen.
Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektriske panelovner. Varme i gulv på baderom. Peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk
Boligen er et bo å således ikke anvist på normalt forbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 248,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV (Grunnpakke), vaktmestertjeneste, renter og avdrag andel fellesgjeld, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og forretningsførsel m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer betales gjennom felleskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 542 614,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 170 454,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Nordseter Seniorboliger Borettslag som består av i alt 121 andelsleiligheter. Bygningene ble oppført i 1984/1985. Tomten er festet i 80 år (fra 1983) av Oslo kommune. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 970 928 324 og SVA Regnskapskontor AS er forretningsfører. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Salg av andelsleiligheter i Nordseter Eldreboliger Borettslag er bare tillatt når erververen på tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakt har fylt 55 år. Andelshavere i borettslaget har forkjøpsrett.

Generelt om borettslag
Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask, vedlikeholdsansvar o.l.

Informasjon fra styreleder pr. 12.06.2025:
I følge styreleder blir det startet et vedlikeholdsarbeid til høsten, som blant annet inkluderer vasking av fasader og tak, samt vedlikehold på trappehusene. Dette arbeidet betales av oppsparte midler. Det vil i løpet av 2-3 år gjøres større vedlikeholdsarbeider som blant annet å skifte tak, men dette er ikke planlagt eller besluttet på nåværende tidspunkt. Borettslagets tak er forsikret gjennom felleskostnadene.

Dette er seniorboliger og borettslaget har vaktmestertjenester som tar seg av snømåking/strøing og gressklipping, men ellers baseres stell av uteområder, som tilhører leiligheten, på egen innsats.

Det er klausul for alder. Kjøper må være over 55 år men det er i utgangspunktet ikke en øvre grense for å kjøpe.

Det er noen ledige parkeringsplasser ved boligen, som kan tildeles av styre og må merkes med bilens nr. Bilen må være eid av beboer og bruk "regelmessig". Søknad sendes til styre.

Vedlikeholdshistorikk
Kontroll av takene, Multiconsult. Vedlikehold av takpapp på alle hus 2020
Laget 4 (2x2) nye parkeringsplasser ved: SADv 3 og IKv 64B 2020
Ny-maling og erstatning av råttent treverk på de siste 8 hus 2019
Tre-pleie og fjerning av 3 trærne rundt garasjeanlegg. 2019
Montering og utbedring av snøfangere på flere tak NQV 30-32 2019
Montering av tak/takrenne over frittstående postkasser 2019
Bytte av alle tre vannbrett til blikkbeslag. Bytte av råtne vindskyer 2019
Ny-maling og erstatning av råttent treverk av 8 (av 16) hus 2018
Erstatning av alle 120 takhatter 2018
Laget 13 nye P-plasser ved: SADv 4,8, PEv 8, IKv 62 2018
Delvis asfaltering av Ivar Knutsons vei 2017
Rensing av a mose/mm av alle tak, takrenner og nedløp 2017
Oppretting/fornying av nesten alle tak nedløp, 3 nye ekstra nedløp samt nye 'utkastere' til avlastning av takrennene. 2017
Oppretting av veien, installering av drenasjekum samt nyasfaltering mellom SADV 3A - SADV 4A 2015
Bytte av råttent treverk (maling) av alle bodenes yttersiden 2014
Rehabilitering og etterisolering (til 20 og 30cm) av alle 32 gavlvegger samt oppgradering til nyeste standar isolerglassvinduer 2013/14
Montering av frostfrie utekraner i gavlvegger der hvor nødvendig 2011/12
Bytting av takpapp, vindskyene og isbrett 2007/8
Ny asfaltering av alle veier i borettslag 2000
Maling av borettslagets byggemasse 1999

- Renhold/feiing av trapper og svalganger er beboernes ansvar.

Informasjon fra styret:
Styret jobber med vedlikeholdsplan. Rapport og mer informasjon vil bli lagt frem til generalforsamling i Mai.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er intern forkjøpsrett i borettslaget.

Ta kontakt med 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 12 088,-

Borettslaget har ett lån hos Sparebanken som fordeler seg på følgende måte:

OSLOFJORD SPAREBANK
Serielån
6,45%
12 terminer
Restgjeld: 1 246 674,-
Andel saldo: 13 699,-
Løpetid: 10.06.23 - 01.02.31

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

06.03.2026 - Megler avventer korrekt andel fellesgjeld fra BORI forretningsfører.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det kan også bli besluttet økte felleskostnader over tid.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Inntekter: 4 953 019 (mot budsjett 4 978 397)
Drifts utgifter: 1 255 496(mot budsjett 1 327 567)
Finansielle poster: 155 523 (mot budsjett -97 000)
Resultat: 1 411 018 (mot budsjett 1 230 567)
Disponible midler er høye, men med et stort vedlikeholdsbehov de neste årene må likviditeten ses i sammenheng med fremtidige kostnader.
Avviket mellom regnskap og budsjett for 2024 er i hovedsak ikke budsjettert renteinntekter.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og
behandlet saker, så som:
Godkjenning av nye eiere
Budsjettering
Regulering av felleskostnader
Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og
Sikkerhet)
Løpende vedlikehold
Forsikringsskader
Av andre større saker kan nevnes:
Vanntrykk i SADv 4 og 6, utbedret.

En del av trappehusene er i meget dårlig forfattning, opprettet
avtale med Bori utbygging om utbedring av alle, samt vask
både av trappehus/svalgang/fasader. De innhenter anbud.
Også avtale med BORI utbyggig om sjekk av alle tak.
Det er omsatt 7 boliger.
Ryddet og oppdatert i parkeringsskilting.
Montert brannslukkingsapparat og varslere i Styrerom, Kjeller
Sadv 6 og Kjeller i IKv 62.
Forstyrelsene i PEv fra Bing, Oda og annen transport som ikke
er til oss. Har det vært jobbet mye med. Kontakt med gjeldene
firmaer og naboborettslag har ført til en markant bedring.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Hunder skal føres i bånd på vårt område.

Borettslagets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP787064.4.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 500 kvm (Festetomt)
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.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden er 80 år regnet fra 1983.

Årlig festeavgift for sameiet er budsjettert til kr 383 000,- for året 2025 og betjenes via fellesutgiftene. Festeavgift sist regulert før 01.01.2018.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Innkjøring fra Lambertseterveien

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentralt, men tilbaketrukket beliggenhet i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Nordseter/Kastellet, på Nordstrand Her er det kort vei til det meste man har behov for i hverdagen. Det er kun ca. 200 meter til nærmeste dagligvareforretning, nyoppussede Spar på Kastellet. Sæter Torg ble åpnet høsten 2016 og har blitt et populært samlingspunkt for områdets beboere. Her finner du og spisesteder som Samson Bakeri, kaffebarer som Kaffebrenneriet og Espresso House, Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. Poppel Vinbar og Gutta på Haugen. Holtet byr på delikatesseforretningen Jacobs, Åpent Bakeri og Lofthus samvirkelag med av byens beste pizza. Ytterligere servicetilbud har man i nærheten på Lambertseter senter som er bydelens største kjøpesenter. Et relativt nytt og moderne senter med ca 70 butikker, samt egen kino (Symra).

Det er både bussholdeplass og trikkestasjon i umiddelbar nærhet. Trikkestasjon ligger på Kastellet som bruker ca. 15 minutter til sentrum. Trikk 13 og 19. Flere bussforbindelser i nærområdet, bl.a. buss nr 75A og B samt N18. Nærmeste bussholdeplass ligger også på Kastellet med enkel forbindelse til Lambertseter senter og Sæter. Se forøvrig https://www.ruter.no for reiseruter.

Brannfjell er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart om våren. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som minigolf og diverse andre muligheter for barna. Et svært populært fritidstilbud har de ved EKT Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård. Videre har du Ekebergparken med klatrepark, skulpturer og turstier. Her finner du bl.a. Ekebergrestauranten og Karlsborg spiseforretning. Fra parken er det flere utsiktspunkter hvor man kan nyte den spektakulære panoramautsikten over hele Oslo. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya.

Bebyggelse
Hovedsaklig småhus, rekkehus og leiligheter

Offentlig kommunikasjon
Nordstrand Ring buss. Lambertseter T-bane. Kastellet trikkestasjon.

Skoler og barnehager
Kastellet

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligen er ikke endret i utforming planmessig.

Boligen/Bygget er ferdigattestert som Rekkehus. I annonsen er boligen underlagt "Leilighet" for å nå et naturlig søk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål etter:
Eiendommen er regulert av plan 10484, vedtatt 15.03.1984.

Utdrag:
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til byggeområde for boliger (eldreboliger). Bebyggelsen kan oppføres som rekkehus i maks 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det tillates underetasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,4. Det skal avsettes 0,5 bilplasser pr. leilighet for eldreboligene og 1,5 bilplasser pr. leilighet for de øvrige boligene. Parkeringsarealet må avskjermes mot nord med en tett konstruksjon med høyde på 1,5 meter. Arealet foran skjermen skal beplantes.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/157/729:
12.12.1984 - Dokumentnr: 64127 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 24,678
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

12.12.1984 - Dokumentnr: 64127 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 24,678
BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

22.10.1984 - Dokumentnr: 52741 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:157 Bnr:640

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 525,- 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 6. mars 2026

Megler
Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2
Philip Magnussen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92423637

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Sigurd A. Danielsens vei 10E

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	**4 min** 0.4 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	**10 min** 0.8 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	**19 min** 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 306 elever, 24 klasser	**20 min** 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	**4 min** 2 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**21 min** 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**5 min** 3.8 km

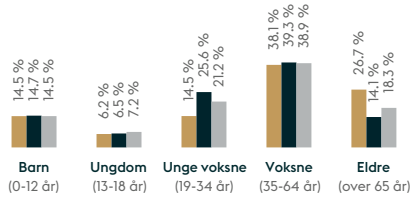
Offentlig transport

Nordseter gård Linje 75A, 75B	**2 min** 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	**6 min** 0.5 km
Lambertseter Linje 1, 4	**15 min** 1.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**16 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 6.2 km

Barnehager

Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	**3 min** 0.2 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	**5 min** 0.4 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barneh... 61 barn	**6 min** 0.5 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	9 min
Best Trening	15 min
SATS Lambertseter	16 min

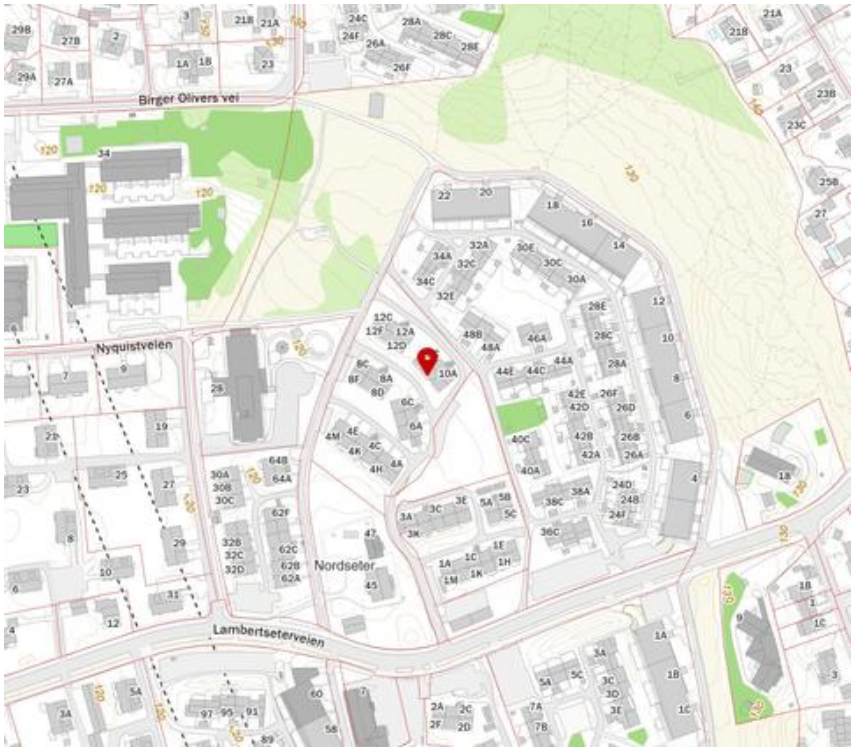
«Kort vei til det meste! Butikker, dagligvarer, kino, turområder, havutsikt, og kollektivtransport. Flere gode skoler og barnehager. Hyggelige naboer!!»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sigurd A. Danielsens vei 10 E, 1160 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 729

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²

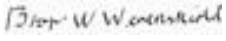


Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22632-1011 **Referansenummer:** BM5433

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bror Werner Werenskiold

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Bror Werner Werenskiold

bror@lltakst.no
988 14 264

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Sigurd A. Danielsens vei 10 E, 1160 OSLO
Gnr 157 - Bnr 729
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Adresse: Sigurd A. Danielsens vei 10 E, 1160 Oslo
Befaring: 26.02.2026
Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1984
BRA: ca. 67 m² (65 m² bolig + 2 m² bod)
Oppdragsgiver: Dødsbo (begrenset informasjon, ingen egenerklæring)

Generell tilstand
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men har flere avvik som bør følges opp. Det er ikke registrert akutte konstruksjonssvikt, men flere forhold knyttet til fukt, ventilasjon, tekniske installasjoner og sikkerhet gir økt risiko for fremtidige skader.

Avvik som kan kreve tiltak (TG2)
Yttervegger:
Liten avstand mellom terreng/dekke og kledning, mangelfull lufting bak kledning.
Økt risiko for fukt, råte og mugg.

Takkonstruksjon/loft:
Fuktskjolder rundt pipe, indikasjon på tidligere eller pågående fuktproblematikk.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Vinduer (1984):
Flere vinduer er tunge å åpne/lukke.
Påregnelig vedlikehold og gradvis utskifting over tid.

Terrasse/balkong:
Membran nær forventet levetid.
Rekkverk har for store åpninger i forhold til dagens krav.

Etasjeskille/gulv:
Målbare nivåforskjeller og noe knirk/vibrasjon.

Vannledninger:
Innvendige vannrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Økt risiko for vannskader ved lekkasje.

Avløpsrør (1984):
Mer enn halvparten av forventet levetid passert.

Ventilasjon generelt:
Mangelfull ventilasjon i boligen, særlig på bad.

Bad:
Kun naturlig ventilasjon, mangler tilfredsstillende tilluft.
Risiko for fukt- og muggproblemer over tid.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverk på terrasse tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger.
Mangler brannslukningsutstyr.
Avvik i branncelleinndeling (mangler gips enkelte steder på loft).
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre.

Elektrisk anlegg fra 1984 – anbefalt utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Konstruksjoner ikke undersøkt
Taktekking (snødekt under befaring). Nærmere kontroll anbefales når taket er snøfritt.

Kostnadsnivå (sjablonganslag)
De fleste anbefalte tiltak er anslått til under 20 000 kr, med unntak av:

Vann- og avløpsrør: ca. 20 000 – 100 000 kr

Vinduer: ca. 20 000 – 100 000 kr

Gulv/etasjeskille: ca. 20 000 – 100 000 kr

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

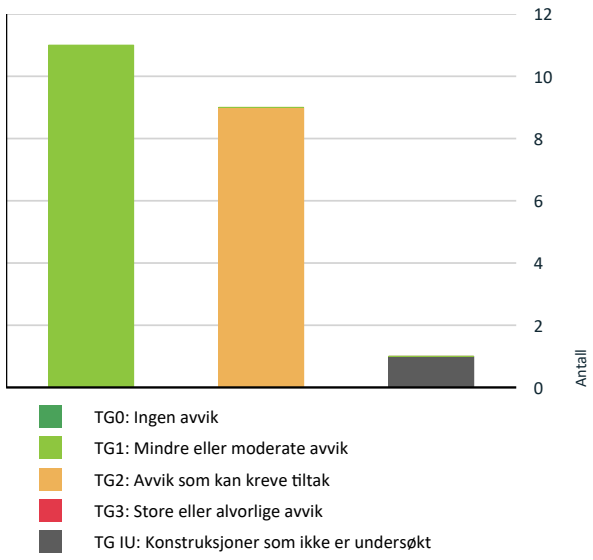
Det er fremlagt godkjente tegninger, og tegningene samsvarer med dagens bruk.

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Sigurd A. Danielsens vei 10 E, 1160 OSLO
Gnr 157 - Bnr 729
0301 OSLO

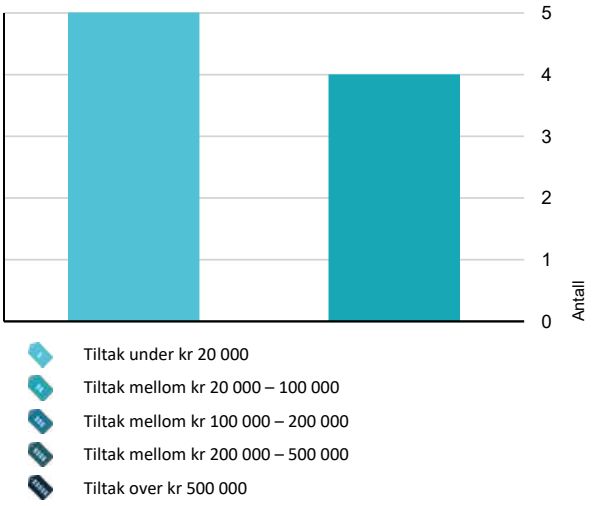
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstal og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på.

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Sigurd A. Danielsens vei 10 E, 1160 OSLO
Gnr 157 - Bnr 729
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1984

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein.
Alder: Ukjent
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå og innvendig på loft.
Det er ikke registrert lekkasjer i tekkingen og takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Det ble registrert tegn til fuktighet rundt pipe, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen

Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det var snø på utvendige takflater på befaringsdagen

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort
funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å
avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger

Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med tre panel.

Undersøkt fra: Utvendig svalgang og terrasse, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Det ble registrert liten avstand mellom dekke og veggpanel. det var derfor ikke mulig å vurdere om lufte sjikt bak kledning er tilfredsstillende.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er lite mellomrom mellom dekke og veggpanel. Dette gir begrenset med luftgjennomgang, og det var ikke mulig å vurdere lufteskjiktet på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Når avstanden mellom dekke og trepanel er liten, øker faren for utvikling av skader i forbindelse med fukt. Veggen har god beskyttelse av takutstikk ved svalgang og terrasse, men dette er et område som burde holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bilde av fasade



Bilde av lite mellomrom mellom dekke og veggp

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.
Gangbart gulv på deler av loftet.
Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.
Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og
vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt.
Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert.
Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid. Bygningsdelen er en del av fellesarealet og boligselger har ikke vedlikeholdsansvar for bygningsdelen. Det må bemerkes at boligen har særlig nær tilknytting til bygningsdelen. Dette betyr at ved feil/mangler på bygningsdelen kan det føre til direkte skade på boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder rundt pipe, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens:
Fare for vedvarende fuktpåvirkning som kan føre til råte- og muggsoppdannelse, redusert styrke i undertaket og kortere levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktskjolder. Eventuelle lekkasjepunkter må utbedres. Ved vedvarende skader eller svekkelse bør utskifting av berørte sutakplater og utbedring av lufting/avrenning vurderes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av loft



Bilde av loft

Tilstandsrapport



Bilde av loftluke

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3- lags isolerglass, produsert i 1984. Et av vinduene er skiftet ut og er stemplet 2019.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Vinduene fremstår i god stand i forhold til alder. Det registreres noe hard lukkemekanismer ved flere av de kontrollerte vinduene, og flere av vinduene går på karmen ved åpning og lukking. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduene fremstår med noe elde og slittasje, og flere av vinduene går på mot karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Ytterdør av tre, med 2 lags isolerglass fra 2007.

Terrassedør av tre, med 2-lags isolerglass, produsert i 1984.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, det registreres løst håndtak på dør til grovkjøkken.
Dører kan ha mindre skjevheter, dette ansees som normalt i forhold til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong vendt mot sydvest.
Støpt dekke med kunstgress og rekkverk av av tre.
Terrassen fremstår i god stand. Det er en høyde på rekkverket på terrasse på 91 cm, så rekkverkshøyden er vurdert som tilfredsstillende, men det er åpninger på 15 cm i rekkverket, så rekkverket tilfredstiller ikke dagens krav. Avrenning og sikring mot vann er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er mellomrom på 15 cm mellom spiler på rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales at alder på tettesjikt kontrolleres, og at mellomrom i rekkverk som ikke er i henhold til dagens krav utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av terrasse



Bilde av terrasse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede, malte og tapetserte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert avvik ihht dagens krav. Bygningen er oppført etter tidligere krav, så det kan være nivåforskjeller som er større enn det som tillates på nybygg i dag.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted: Lukket vedovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de
brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.



Bilde av vedovn

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med baderomsplater på vegger og gulvbelegg av ukjent alder.
Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Sluk av plast, med synlig slukmansjett.



Bilde av bad



Bilde av ba

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger og slett himling.
Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket avvik av betydning.

Baderomsplater har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuelt.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det ble registrert tilfredstillende fall på 20 mm over 80 cm mot sluk.
Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 35 mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt.
Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket avvik utover normal slitasje.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg av ukjent alder.
Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig membran under klemring.

Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.



Bilde av sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet har kun naturlig avtrekk.
Spalte under dør er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i tilstøtende vegg for våtsone på soverom. Det ble foretatt stikkprøvetagning i treverk på tilstøtende vegg, og det ble registrert en vektprosent på under 6%.
Under befaringen ble det også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.
Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsrapport



Bilde av hulltaking

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert stekeovn og koketopp med skapmontert ventilator med direkte avkast.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller slitasje av betydning.

Det registreres ikke komfyrvakt over kokeplate, eller elektronisk waterstopp funksjon under benk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.



Bilde av kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert ventilator med direkte avkast.



Bilde av ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i kobber og rustfritt stål.
Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke på soverom. Den er funksjonstestet, og fungerer som den skal.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av rør på kjøkken

Tilstandsrapport



Bilde av stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, fra 1984.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

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

Forventet brukstid for avløpsrør i plast er ca 50 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene, ventil på bad, og mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft til bad via spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Spalten under dørbladet til badet er mindre enn anbefalt, og bør økes til ca. 15 mm for å sikre tilstrekkelig lufting. Naturlig ventilasjon er normalt på eldre bygg og utbedring til mekanisk avtrekk må avklares med styret.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Spalte under dører bør økes til
ca. 15 mm for å sikre tilstrekkelig lufting. Det anbefales også at det monteres mekanisk avtrekk på badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en 120 liters varmtvannsbereder.
Berederen ar av ukjent alder. Anbefalt brukstid på beredere er 20 år.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter. Ingen funksjonstest utover dette er utført. Teknisk tilstand, effekt og virkningsgrad kan ikke vurderes uten nærmere kontroll av autorisert leverandør eller servicefirma.



Bilde av bereder



Bilde av bereder

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Generell kommentar

Eiendommen blir solgt av arvinger som har begrenset med kjennskap til eiendommen. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførte arbeider.

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



Bilde av sikringskap



Bilde av kursfortegnelse

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.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er ikke utført radonmålinger i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Det ble ikke lokalisert slukkeutstyr på eiendommen.

Det er avdekket punkter på loft der det mangler gips på brannvegg, en vurdering av en brannkonsulent anbefales i forbindelse med dette.

Rekkverk på terrassen har større åpninger enn hva som er tillatt etter dagens krav. En utbedring av store åpninger anbefales for å hindre fall til lavere nivåer.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bilde

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	65	2		67	7
SUM	**65**	**2**			**7**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, kjøkken, soverom, bad, soverom 2, stue	Bod	

Kommentar

Leiligheten har rom høyde på 2,39-2,44 m i alle rom.
Leiligheten disponerer en bod på terrasse målt til ca 2 kvm.
Dette er et dødsbo, så det er ikke gitt opplysninger om det medfølger garasje eller biloppstillingsplass. Interessenter oppfordres til å undersøke dette.
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger, og tegningene samsvarer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	65	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	729		0	6496.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Sigurd A. Danielsens vei 10 E

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Nordseter Seniorborettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Godkjente tegninger	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	
3	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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
5. mars 2026

Oppdragsnummer
44-0028/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigurd A. Danielsens vei 10E, 1160 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Jørgen Mølbach

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Birger Mølbach

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Birger Mølbach

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0
Forsikret i: Sameiet/Borettslaget

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgen Mølbach	9578-5998-4-1073833	2026-03-05 17:23:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

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.?
Nei

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

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

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

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

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?
Nei

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

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?
Nei

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jørgen Mølbach	2026-03-05

Identifikasjon

Jørgen Mølbach

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?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 44-0028/26

Signicat

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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 26.02.26
Vår ref.: 5040 / 113
Meglers ref.: Kristoffer Johannessen

Boligopplysninger

Andel	113	**Bolignr**	
Boligselskap	5040 NORDSETER SENIORBORETTSLAG	**Etasje**	1.etg
Adresse	Sigurd A. Danielsens vei 10 E, 1160 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Birger Mølbach	**Bygningstype**	Rekkehus

Fellesutgifter og restanse

Ikke sikret.

Månedlig fakturering. Restanse pr 26.02.26: kr 4 248,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Avdrag særfordelt lån 1	201	201	201	201	201	201
Felleskostnader	4 032	4 032	4 032	4 032	4 032	4 032
Kompensasjon utelys	-21	-21	-21	-21	-21	-21
Renter særfordelt lån 1	57	57	57	57	57	57
Trappebelysning	-21	-21	-21	-21	-21	-21
Total	4 248	4 248	4 248	4 248	4 248	4 248

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
OSLOFJORD SPAREBANK 5,95% Serielån, Info pr 31.01.26	12	1 100 010	12 088	10.06.23 - 01.02.31

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
OSLOFJORD SPAREBANK - 5,95% Serielån, Info pr 31.01.26	12	1 100 010	10.06.23 - 01.02.31

Selskap og eiendom

Selskap	5040 NORDSETER SENIORBORETTSLAG (orgnr. 970928324)
Antall enheter	121
Styrets e-post	nordseterseniorborettslag@hotmail.com
Styreleder	Kjell Arne Kristiansen (91554502)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP787064.13.1)
Festet tomt	Festet tomt. Festekontrakt mangler. Festeavgift sist regulert før 01.01.2018
Gnr/Bnr	157/729
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 38 622,00	**Andre inntekter**	kr 2 165,00
Formue	kr 56 251,00	**Utgifter**	kr 862,00

Merknader

All avklaring av forkjøpsrett herunder også forhåndsavklaring skal nå avklares av BORI. Så alle dokumenter ved forkjøpsrett og salg skal sendes til eierskifte@bori.no Andelseier må være over 55 år.

Husordensregler for

Nordseter Seniorborettslag

Vedtatt ny §9 på generalforsamlingen 06.05.2010
Vedtatt tillegg §5 på general forsamlingen 07.05.2019

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvar for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes bland annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten or boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene
Disponering av uteområdene, se punkt 6-1 (5) i borettslagets vedtekter.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Av hensyn til astmatikere skal det ikke benyttes kullgrill i borettslaget.

§ 4 Kjøring og parkering
Boligområdet er planlagt bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store, tunge kolli. Bevegelseshemmede har rett til å kjøre frem til inngangsdørene.

Parkering skal skje på oppmerkede plasser.

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Hunder skal føres i bånd på vårt område.

§ 6 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel
Søppelsekk/containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir, plast og glass skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§8 Fellesarealer
Renhold/feiing av trapper og svalganger er beboernes ansvar.

§ 9 Forbud mot mating av småfugler
Det er forbudt å legge ut mat til småfugler i borettslaget. Maten faller som regel på bakken og gir mulighet for rotteinvasjon.

§10 Endring av husordensregler
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Oslo,14.05.2019

Styrets retningslinjer/avtale for montering av varmepumpe pv/ao

Rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå. Denne avtalen signeres av beboer og borettslagets styre og avklarer ansvarsforholdet. I denne avtalen listes det opp hva beboer og borettslag forplikter seg til ved montering/demontering av varmepumpe.

Avtale mellom beboer og styret:

- Søknad om installering skal være godkjent av styret før installasjon.
- Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe, utvendig lydnivå utedel skal ikke overstige 47 dB(A).
- Varmepumpe må være tilpasset norske forhold.
- Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).
- Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
  Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
- Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på egen betongsokkel separert fra bygningsmassen for å redusere mulig støy.
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegg som deles med naboleilighet.
- Utedel bør monteres 10 meter fra soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.
- Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
- Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

Oslo 29.04.2015

Lisa Østvang
Søker

Aud Østvang
Nabo

For Styret i Nordseter seniorborettslag

Garasjelaget i Nordseter Seniorborettslag

Vedtekter

Garasje-eierne eier garasjene i henhold til disse vedtektene:

1) Garasjene kan bare eies av andelseier/ektefelle som har adresse og bor fysisk i Nordseter Seniorborettslag (NSBRL).
2) Garasjene kan ikke leies ut.
3) Eier garasje-eieren ikke lenger bil (6 mnd.) må garasjen selges.
4) Garasjen kan ikke følge leiligheten hverken ved salg eller ved overdragelse i rett opp/nedgående linje. Garasjen selges separat innenfor NSBRL før leiligheten blir solgt/overdratt. Kjøper av leiligheten kan ikke kjøpe garasjen. Er en andel solgt/overdratt men garasjen ikke solgt overtar garasjestyret salget. Salgssum minus omkostninger overføres til selger.
5) Andelseierne i NSBRL har samme forkjøpsrett (ansiennitet) som ved kjøp av leilighet i NSBRL.
6) Salg av garasje skal først meldes til garasjestyret. Garasjeeier slår opp salgsmelding på borettslagets 3 tavler i 14 dager og selger deretter garasjen. Garasjene kan bare selges direkte fra andelseier til andelseier uten megler som mellomledd.
7) Etter at garasjen er solgt meldes dette med salgspris til garasjestyret som tar seg av oppslag med pris på våre 3 tavler. Opplysning om salg av garasjen med informasjon om salgspris og forkjøpsrett henges opp i 14 dager.
8) Overdragelse av garasjen utføres av garasjelagets styre med kopi av eiendomsbevis til ny eier.
9) Blir det gitt tillatelse til utleie av en leilighet som disponerer garasje så må først garasjen selges innenfor borettslaget.
10) Garasjene er en del av borettslaget, men garasjelaget styrer og drifter seg selv. Borettslaget kan ikke belastes med omkostninger vedr. garasjelaget. Borettslaget skal ikke ha økonomiske fordeler av garasjene.
11) Garasjelaget er gjeldfritt. Garasjene ble planlagt, bygget og betalt av eierne. Garasjelaget kan ikke ta opp lån. Omkostninger til laget betales av oppsparte midler eller av medlemmene direkte. Garasjene holdes vedlike av egen kasse og standarden skal ikke være dårligere enn borettslagets.
12) Garasjelagets finanser føres i borettslagets regnskap med egne innbetalinger (av lagets medlemmer) og utgifter.
13) Styret velges av garasje-eierne og består av 2 personer.

Oslo 11.04.2016

Garasjeeierne

For Nordseter Seniorborettslag

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

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

3-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Erverver derunder arving, må ved ervervet/innflytting ikke være under 55 år

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

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

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

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

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

4. Forkjøpsrett

4-1 Forkjøpsberettigede
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett. Styret skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.

Vedtekter

For Nordseter Seniorborettslag med org. nr 970 928 324 vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. april 2006 vedtatt navneendring på ordinær generalforsamling 05.05.2008 vedtatt endring av §3-2 (2) 06.05.2010 vedtatt navneendring på ordinær generalforsamling 15.04.2013. Vedtatt endring av §9-1(1) 27.04.2017. Vedtatt endringer på ordinær generalforsamling den 08.05.2018.

1. Navn.
Borettslagets navn er Nordseter Seniorborettslag.

2. Innledende bestemmelser

2-1 Formål Nordseter Seniorborettslag 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 denne.

2-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

3. Andeler og andelseiere

3-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(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.

4-2 Behandlingsregler og frister

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

(2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

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

Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte. Selger/megler er ansvarlig for at gjennomført salg kunngjøres på borettslagets 3 tavler i Pearl Engens vei v/parkeringsplassen Sig. A. Danielsens vei v/parkeringsplassen Nyquistveien v/parkeringsplassen med datering for når oppslag er kunngjort.

(4) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4-3 Rettsovergang til nærstående

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

5. Borett og overlating av bruk

5-1 Borett

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

5-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

3) Andelseier må søke styret skriftlig om å bygge terrasse for leilighetene i første etasje. Terrassene på stuesiden skal ha en størrelse på 5,60m i bredde (dvs. mellom skilleveggen til naboen og boden) og ikke mer enn 3m ut fra husveggen. Bod-yttervegg skal være fri og ikke innesluttes av terrassen. På kjøkkensiden fra skilleveggen til naboen (eventuell bod om så finnes) og maks. 1,50m ut fra husveggen.

4) Eier av andel 11 har fått samtykke til å beholde nåværende terrasse så lenge det er behov for denne tilpasningen på grunn av andelseierens funksjonshemming. Når dette behovet ikke lenger er til stede har andelseieren plikt til å tilbakeføre terrassen til en størrelse som ikke skal overstige 5,60 meter bredde og 3,00 meter ut fra husveggen på terrassesiden. Eier av andel 11 har plikt til å klippe hekken mot Nyquistveien og Sykehjemmet.

5-4. Biloppstillingsplasser

Styret forestår forvaltningen av biloppstillingsplasser. Styret har herunder rett til å innkreve leie og andre utgifter forbundet med vedlikehold og drift av biloppstillingsplasser. Styret kan også fastsette nærmere retningslinjer for forvaltningen av disse biloppstillingsplassene.

Generalforsamlingen avgjør vilkår for etablering av ladestasjoner for ladbare biler etter forslag fra styret. En andelseier har ikke rett til å etablere ladepunkt på sin parkeringsplass uten samtykke fra styret.

5-5. Garasjeplasser

(1) Det er opprettet et eget styre som forvalter garasjene. Garasjene er en del av borettslaget, men garasjelaget styrer og drifter seg selv. Borettslaget kan ikke belastes med omkostninger vedr. garasjelaget. Borettslaget skal ikke ha økonomiske fordeler av garasjene.

(2) Garasjelaget er gjeldfritt. Garasjene ble planlagt, bygget og betalt av eierne. Garasjelaget kan ikke ta opp lån. Omkostninger til laget betales av oppsparte midler eller av medlemmene direkte. Garasjene holdes vedlike av egen kasse og standarden skal ikke være dårligere enn borettslagets.
(3) Garasjelagets finanser føres i borettslagets regnskap med egne innbetalinger (av lagets medlemmer) og utgifter.
(4) Garasjelaget har egne vedtekter.
(5) Garasjestyret velges av garasjeeierne og består av 2 personer.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til for eksempel loft, terrasser og balkonger i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner). Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseiere til leiligheter som har loft har plikt til jevnlig ettersyn og kontroll av loftsarealet og plikter å rapportere omgående til styret dersom skader eller andre uregelmessigheter registreres.

(2) Krav til brannslukkingsapparater og røykvarslere i leilighetene
Den enkelte andelseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsapparat i leiligheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsapparat forefinnes i leiligheten.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning avslikt som rør, kraner herunder utvendige kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(5) Andelseiere som disponerer hage skal for egen kostnad holde den i forsvarlig stand. Det er ikke tillatt å plante busker eller trær som vokser slik at naboer generelt eller ved siden eller over blir sjenert av dette. Trær må ikke være høyere enn 2 meter. Skulle hagen ikke bli forsvarlig stelt så kan etter skriftlig varsel fra styret med en måneds frist, borettslagets styre la arbeidet utføres for andelseierens kostnad. En andelseier som av styret har fått tillatelse til å sette opp gjerde og /eller skillevegger må for egen regning vedlikeholde og male disse i samsvar med den øvrige bygningsmassen. Nye eiere som overtar andelen påhviler den samme forpliktelse.

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

(7) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(9) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren. Dette gjelder også uteareal som den enkelte andelseier disponerer.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

6-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

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

6-4. Meldeplikt

Andelseier plikter uten opphold å melde til styret enhver skade som må utbedres av borettslaget uten opphold. Andre skader på bruksenhet, fellesareal eller fellesanlegg plikter andelseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar andelseieren være å gi pliktig melding, taper andelseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er andelseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan nødvendige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

6-5. Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til borettslaget eller noen av de øvrige andelseierne.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr. 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer samt en til to varamedlemmer. Disse velges av og blant andelseierne.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamling

A. avgir styret beretning om borettslagets virksomhet i det forløpne år.

B fremlegger styret revidert årsregnskap, og det treffes vedtak om godkjenning av dette, fastsettelse av dette som borettslagets regnskap for vedkommende år, samt innvilgelse av ansvarsfrihet for styret.

C fastsettes godtgjørelse til styremedlemmer.

D behandle budsjett.

E foretas valg av styre i samsvar med vedtektene.

F foretas valg av revisor.

G behandles saker som ellers er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler for borettslaget med alminnelig flertall.

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på ny generalforsamling.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

13. Aksept av borettslagets regler

Ved erverv av andel skal erververen ha gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler og akseptere disse som bindende for seg. Andelseier har rett til å overdra andelen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, husordensregler, kontrakter inngått mellom styret og den enkelte andelseier, samt vedtak truffet av generalforsamlingen.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder og sekretær. Andelseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 953 019 (mot budsjett 4 978 397)
Drifts utgifter: 1 255 496(mot budsjett 1 327 567)
Finansielle poster: 155 523 (mot budsjett -97 000)

Resultat: 1 411 018 (mot budsjett 1 230 567)

Disponible midler er høye, men med et stort vedlikeholdsbehov de neste årene må likviditeten ses i sammenheng med fremtidige kostnader.

Avviket mellom regnskap og budsjett for 2024 er i hovedsak ikke budsjettert renteinntekter.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000,-

Sak 5: Innkommet sak; Fjerne løv

Fra Andelseier:
Når løvet fra trærne på Nordseter Gård legger seg på gressplenene våre i Ivar Knutsonsvei 62, blir dette liggende. Her kommer det aldri noen å raker løvet, men klipping av plen blir utført. Oppe på Nordseter Gård kommer det noen og blåser løv sammen, men de tar ikke noe av det som faller ned på gressbakken langs med muren.
Det er veldig mye løv som vinden fører med seg over på gressplenen til nr 62 A, B, C, og D. Det blir tyngre og tyngre for oss beboere i 62 rekken å rake løvet sammen, putte det i sekker og kjøre det til Grønmo. Hvis løvet blir liggende uten at det tas, får vi det også vi i

Innkalling til ordinær generalforsamling 13.05.2025 for 5040 Nordseter Seniorborettslag.

Møtested: Skovheim, Ekebergveien 208, Oslo
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til generalforsamlingen, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkommet sak; Fjerne løv
Sak 6: Innkommet sak; sette opp takrenner på verandaene i 2. etasje
Sak 7: Innkommet sak; Farge på husene
Sak 8: Personvalg

Fra andelseier:
Kommer med forslag om å sette opp takrenner på verandaene i 2 etasje.
Dette er ikke dyrt. Lager ikke fasade endring.

Og en del av konfliktene mellom de som bor i 1 og 2 etasje, vil avta. For eksempel pm en i 2 etasje vanner blomster, og det renner ned vann i 1 etasje. Dette vannet vil renne ned i tak rennen, og således ikke irritere personen i 1 etasje.

Styrets svar.
Ikke estimert kostnad vedlagt forslaget. For å få en oversikt over hva det eventuelt ville koste har vi bedt om et prisoverslag fra BORI UTBYGGING. Deres vurdering vil ligge på mellom 6000- 8000 pr enhet. Og vi snakker da om ca. 60 enheter hos oss.
Styret har imidlertid aldri mottatt klager om dette fra noen som bor i første etasje
Men vurderingen kan tas med i videre plan for vedlikehold.

Ikke sette opp takrenner ★ Styrets innstilling
Å sette opp takrenner på alle verandaer i 2. etasje vil koste fra kr 360 000,- til kr 480 000,-

Sette opp takrenner
Sette opp takrenner på verandaene i 2. etasje.

Sak 7: Innkommet sak; Farge på husene

Fra andelseier:
Mitt forslag er å endre farge på husene i vårt flotte borettslag neste gang husene skal males. Det hadde vært flott å se bebyggelsen, som nå har et institusjonspreg i mine øyne, i oslo-fargene. Det er duse samstemte farger som er brukt flere steder i byen.
Kostnadene blir ikke høyere enn med ny hvit maling.

Styrets svar.
Forslaget foreslås bli lagt frem ved planlagt vedlikehold. Dette må sees i sammenheng med annet vedlikehold av fasadene.

Til informasjon: Oslo fargene er koblet opp mot bydeler. Det er ikke laget veileder for bydel Nordstrand. Nærmeste bydel med veileder er Skullerud, se vedlagt for Skullerudpaletten.

Mot ★ Styrets innstilling
Styret ber at forslag legges frem ved planlagt vedlikehold.

Endre farge til Oslo - fargene

blomsterbedene våre, noe vi ikke ønsker.
Fra bjerkene på Samuel Steinmanns plass faller det også mye løv ned som blir liggende. Det samme skjer med løv fra hekken rundt gressplenen.
Jeg har snakket med Tom Olsen Ingerø i Gårdsreform og forelagt problemet for ham. Han kom med et tilbud, estimert ca kr 10.000,- eks. moms for raking og bortkjøring.
Jeg håper at styret i borettslaget kan imøtekomme mitt forslag.

Styret svar:
Om vi skal fjerne løv fra alle trær som ikke står på vår tomt og som legger seg på vår tomt. Noe som skjer i mange deler av borettslaget.
I vedtektene punkt 6.5 står det: "Andelseier som disponerer hage skal for egen kostnad holde den i forsvarlig stand."
Jeg forslår at vi raker Steinmanns plass og sender brev til kommunen om fjerning av løv på deres tomt som grenser til Ivar Knutsons vei

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Borettslaget raker Steinmanns plass og sender anmodning til kommunen om fjerning av løv på deres tomt som grenser til Ivar Knutsons vei

Andelseiers forslag
Leie inn Gårdsreform for raking og borkjøring til estimert pris kr 10.000 ,- + mva

Mot
Sak faller

Sak 6: Innkommet sak; sette opp takrenner på verandaene i 2. etasje

Nordseter Seniorborettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Kjell Arne Kristiansen	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem Helen Johnsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Margrete Wiede Aasland	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Elisabeth Tollofsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Astrid Pyk	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Ellen Celius	(valgt for 1 år i 2024)
: Else Marie Sognve	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Turid Langfelt, Perl Engens vei 6	Valgt for 1 år i 2024
: Varamedlem Bodil Pettersen, Sigurd A DANIELSENS VEI 1 J	Valgt for 1 år i 2024

SELSKAPSINFORMASJON
Nordseter Seniorborettslag ble stiftet 02.11.1082 og har organisasjonsnummer 970928324

Borettslaget består av 121 boligseksjoner, fordelt på 16 bygninger.

Eiendommen har gnr 157 bnr 709,710,711,729,730 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Endre farge på husene neste gang husene skal males, til Oslo-fargene

Sak 8: Personvalg

Vedtekter § 9-1 Styret :
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer samt en til to varamedlemmer. Disse velges av og blant andelseierne.

Vedlagt ligger valgkomiteens forslag til tillitsvalgte. Valgkomiteen har ikke innstilt valgkomite for neste periode.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Kjell Arne Kristiansen

Kandidater til **Styremedlem (Valgt for 2 år i 2024)**:
Kandidater til **Styremedlem (Valgt for 2 år i 2024)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Ellen Cellius

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Else Marie Sogn

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Vanntrykk i SADv 4 og 6, utbedret.*
- *En del av trappehusene er i meget dårlig forfattning, opprettet avtale med Bori utbygging om utbedring av alle, samt vask både av trappehus/svalgang/fasader. De innhenter anbud.*
- *Også avtale med BORI utbyggig om sjekk av alle tak.*
- *Det er omsatt 7 boliger.*
- *Ryddet og oppdatert i parkeringsskilting.*
- *Montert brannslukkingsapparat og varslere i Styrerom, Kjeller Sadv 6 og Kjeller i IKv 62.*
- *Forstyrelsene i PEv fra Bing, Oda og annen transport som ikke er til oss. Har det vært jobbet mye med. Kontakt med gjeldene firmaer og naboborettslag har ført til en markant bedring.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 16.03.2025.

Balanse 31.12.2024

Nordseter Seniorborettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	38 802 239	38 802 239
Sum varige driftsmidler		38 802 239	38 802 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**38 802 239**	**38 802 239**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		588 651	516 823
Kundefordringer		2 969	39
Sum fordringer		591 620	516 862
Bankinnskudd, kasse o.l.		7 557 613	6 378 911
Sum omløpsmidler		**8 149 233**	**6 895 772**
SUM EIENDELER		**46 951 472**	**45 698 011**

Resultatregnskap 2024

Nordseter Seniorborettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 908 324	4 814 459	4 938 397	5 703 478
Annen driftsinntekt	2	44 695	34 058	40 000	40 000
Sum driftsinntekter		**4 953 019**	**4 848 517**	**4 978 397**	**5 743 478**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	228 200	171 150	228 200	285 250
Konsulenttjenester	4	295 145	137 151	268 130	293 700
Kontingenter		3 100	2 900	3 500	3 500
Rep og vedlikehold	5	178 418	128 001	160 000	2 315 000
Forsikringer		424 999	371 778	450 000	515 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 355 864	1 139 998	1 368 200	1 633 000
Energi og fyring	7	25 899	36 568	65 000	27 000
Kabel-TV og telefoni		516 694	490 723	492 000	543 000
Driftskostnader	8	544 328	574 026	510 000	505 000
Andre driftskostnader	9	124 877	75 623	105 800	150 800
Sum driftskostnader		**3 697 523**	**3 127 918**	**3 650 830**	**6 271 250**
Driftsresultat før finansposter		**1 255 496**	**1 720 599**	**1 327 567**	**-527 772**
Finansielle poster					
Finansinntekt		250 382	9 547	0	0
Finanskostnad		94 859	98 204	97 000	87 000
Sum finansposter		**155 523**	**-88 657**	**-97 000**	**-87 000**
Årsresultat		**1 411 018**	**1 631 942**	**1 230 567**	**-614 772**
Overført til annen egenkapital	12	1 411 018	1 631 942	0	0
Sum disponering		**1 411 018**	**1 631 942**	**0**	**0**

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	4 595 580	4 209 348	4 595 957	5 321 952
3607	Garasje	0	0	24 000	0
3608	Parkeringsplasser	3 120	1 440	1 440	0
3617	Andel renter særfordelt lån	97 188	99 465	97 000	87 000
3618	Andel avdrag særfordelt lån	219 492	511 262	220 000	301 570
3632	Strøm	-7 056	-7 056	0	-7 044
Sum felleskostnader		**4 908 324**	**4 814 459**	**4 938 397**	**5 703 478**

Garasje blir motregnet mot underregnskap garasjer, se note 17

Balanse 31.12.2024

Nordseter Seniorborettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	12 100	12 100
Annen egenkapital	12	27 468 503	26 057 484
Sum egenkapital		**27 480 603**	**26 069 584**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	1 338 339	1 558 335
Borettsinnskudd	15, 16	17 915 000	17 915 000
Sum langsiktig gjeld		19 253 339	19 473 335
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 968	125 390
Annen kortsiktig gjeld	17	40 562	29 702
Sum kortsiktig gjeld		217 530	155 092
Sum gjeld		**19 470 869**	**19 628 427**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 951 472**	**45 698 011**

Nordseter Seniorborettslag

Kjell Arne Kristiansen
Styrets leder

Margrete Ingeborg Kristofa Wiede
Styremedlem

Astrid Cecilie Marthinussen Pyk
Styremedlem

Elisabeth Tollofsen
Styremedlem

Helen Johnsen
Styremedlem

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 375	6 331	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar	146 629	134 263	146 630	153 700
Andre forvaltningstjenester	5 600	495	5 000	5 000
Honorar for juridisk bistand,	0	4 219	0	0
Juridisk bistand	86 291	34 760	50 000	50 000
Teknisk bistand	0	5 625	30 000	50 000
Vedlikeholdsplan	24 500	-70 000	0	0
HMS	25 750	21 458	30 000	28 000
Sum konsulenttjenester	**295 145**	**137 151**	**268 130**	**293 700**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	64 588	12 954	50 000	250 000
Vedlikehold VVS	58 866	33 975	40 000	100 000
Vedlikehold elektro	229	2 225	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	31 906	56 148	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	2 828	2 699	0	10 000
Egenandel forsikringsskader	20 000	20 000	10 000	20 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	0	1 875 000
Sum vedlikeholdskostnader	**178 418**	**128 001**	**160 000**	**2 315 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	44 695	34 058	40 000	40 000
Sum andre driftsinntekter	**44 695**	**34 058**	**40 000**	**40 000**

Andre inntekter er 7 forhåndsavklaring forkjøpsrett ifm. salg av bolig i borettslaget

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	200 000	150 000	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	21 150	28 200	35 250
Sum lønnskostnader	**228 200**	**171 150**	**228 200**	**285 250**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøter, ref. note 9.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	30 908	30 037	33 000	33 000
Søppeltømming/container	8 289	8 350	10 000	10 000
Lyspærer, sikringer etc	403	217	5 000	5 000
Renholdsartikler	8 104	0	0	10 000
Verktøy og redskaper	0	0	5 000	5 000
Nøkler, låser og skilt	28 912	10 271	10 000	30 000
Annet driftsmateriale	1 110	0	0	0
Kontorrekvisita	4 680	4 242	10 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	1 386	733	1 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	23 184	14 033	20 000	30 000
Velferdskostnader	395	0	4 000	5 000
Annen kontorkostnad	9 706	0	0	0
Øredifferanser	0	-9	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 748	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	**124 877**	**75 623**	**105 800**	**150 800**

Note 10 Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr 01.01	38 802 239
Anskaffelseskost pr 31.12	38 802 239
Bokført verdi pr. 31.12	38 802 239
Anskaffelsesår	1983

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 037 242	884 235	1 110 000	1 250 000
Eiendomsskatt	0	22 589	25 000	0
Festeavgift	318 622	233 174	233 200	383 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 355 864**	**1 139 998**	**1 368 200**	**1 633 000**

Oslo Kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt i 2024

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	25 899	24 289	65 000	27 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	12 280	0	0
Sum energi og fyring	**25 899**	**36 568**	**65 000**	**27 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	27 718	10 431	0	15 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	253 370	280 592	260 000	260 000
Gressklipping	263 240	283 004	250 000	230 000
Sum driftskostnader	**544 328**	**574 026**	**510 000**	**505 000**

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 253 339	19 473 335
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 802 239	38 802 239
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 435 000	39 435 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 100 fordelt på 121 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	26 057 484	24 425 542
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 411 018	1 631 942
Sum opptjent egenkapital 31.12	27 468 503	26 057 484

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	1 338 339	1 558 335
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**1 338 339**	**1 558 335**

Note 14 Pantelån

OSLOFJORD SPAREBANK		
Renter 31.12.24: 6,45%, løpetid 8 år		
Opprinnelig 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-1 558 335	
Nedbetalt i år	219 996	
Lånesaldo 31.12		1 338 339
Beregnet innfrielsesdato: 10.02.2031		
Sum langsiktig gjeld		**1 338 339**

Note 18 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**6 740 680**	**5 622 014**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 411 018	1 631 942
Opptak langsiktige lån	0	1 686 666
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-219 996	-2 199 942
B. Årets endring i disponible midler	1 191 022	1 118 667
C. Disponible midler 31.12	**7 931 703**	**6 740 680**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 149 233	6 895 772
- Kortsiktig gjeld	217 530	155 092
= Disponible midler 31.12	**7 931 703**	**6 740 680**

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Underregnskap	36 133	25 105
Andre påløpte kostnader	4 428	4 597
Sum annen kortsiktig gjeld	**40 562**	**29 702**

Underregnskap er regnskap for garasjer:

Garasjeregnskap

Saldo 01.01.2024	25104,89
Leie, 8. plass x kr 250 * 6 mnd	24000,00
Gebyr for overdragelse (kr 1 000)	0,00
Forsikring januar - mars	-590,00
Forsikring april-juni	-590,00
Forsikring juli-september	-590,00
Forsikring oktober-desember	-709,00
Strøm 2024	-10492,79
Resultat per 31.12.24	36133,10
Saldo 31.12.24	**36133,10**

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Nordseter Seniorborettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordseter Seniorborettslag som viser et overskudd på NOK 1 411 018. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

5040 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristiansen, Kjell Arne	2025-02-25	Pyk, Astrid C M	2025-02-24
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Kristiansen, Kjell Arne		bankID Pyk, Astrid C M	
Navn	Dato	Navn	Dato
Aasland, Margrete Wiede	2025-02-25	Tollofsen, Elisabeth	2025-02-24
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Aasland, Margrete Wiede		bankID Tollofsen, Elisabeth	
Navn	Dato		
Johnsen, Helen	2025-02-24		
Identifikasjon			
bankID Johnsen, Helen			

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

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.02.2025 21:16:32

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

Skullerudpaletten

Farge- og materialbruken i den småskalerte bebyggelsen på Skullerud understreker husgruppene som tydelige enheter med landskapet som bakgrunn.

Da området ble bygget ut på midten av 1960-tallet, ble det skapt en lokal fargepalett med brune jordfarger i møte med tradisjonsfarger som rødt og gråblått. Den opprinnelige fargeplanen følges ikke lenger, og det er ikke laget noen ny. Likevel fremstår området som helhetlig. Rekkehusene i Welding Olsens vei er anlagt som kurvede boliggater i landskapet. I dette borettslaget er den opprinnelige brune husfargen byttet ut med to gjennomgående gulfarger.

Der borettslaget er oppløst, fargesettes boligene i henhold til hver huseiers valg og smak. Dette gjelder for de sammenkjedete boligene i Skullerudveien. Over tid har noen hus fått nye farger, mens andre ligger nær den opprinnelige fargeplanen. Dette gir en variert husrekke som minner om en tradisjonell trehuspalett.

Ordensprinsippene i bebyggelsen er fortsatt ivaretatt av en fargesetting som nå er både en blanding av en enhetlig farge- og materialbruk og et fargemangfold i tillegg.



Til høyre: Sammenkjedete eneboliger. Foto: Oslo kommune

Under: Boligbebyggelse på Skullerud. Foto: Elvind Røhne



Utforsking av lokale fargeidéer:

1. Fargene har stor betydning for å holde sammen grupperingene i bebyggelsen. I dag individualiseres fargevalgene.

- *Kan den opprinnelige fargeplanens temaer og variasjoner inspirere dagens fargesetting av boliggruppene?*

2. Dagens fargesetting i Skullerudveien er variert med blågrå, brune, røde, eggeskallhvite og okergule hus.

- *Er målet en tilbakeføring til originaluttrykket, eller kan man rendyrke en ny sammensatt helhet?*

Utforsking b:

Det er ikke laget noen ny helhetlig plan etter at borettslaget ble oppløst. I dag uttrykker fargene i husrekken både individualitet og fellesskap. Bebyggelsesstrukturen med sammenkjedede eneboliger bidrar antagelig til det. For å bevare områdets homogene karakter kan det være hensiktsmessig å enes om noen gjennomgående prinsipper. Dersom rytme skal være et prinsipp, bør man unngå at de husene som følger hverandre, får lik farge. Da vil husene miste individualitet, og husrekken vil miste rytme. Dersom man ønsker å ta vare på 1960-tallets stramme karakter, kan et annet gjennomgående prinsipp for husene være å male hjørnebordene i samme farge som fasaden ellers.



Til høyre: Byggefeltet med sammenkjedete boliger. Rekkehusene i forgrunnen er Rustadlia borettslag med en helhetlig fargesetting. Foto: Oslo kommune



Paletten fra Skulleruveien ble registrert i 2022. Det er allerede ansatser til en god rytme i paletten der mettede gule, brune og røde farger veksler, og den lyse gråblå fargen binder de lyse eggeskallfargene sammen.



Dagens fargebruk på husene i Skulleruveien 42–62. Foto: Oslo kommune



Utforsking a:

Utforsking a og b ser nærmere på fargesettingen av Skulleruveien som har gjennomgått stor forandring i fargekarakter siden byggeåret.

De sammenkjedede rekkehusene hadde opprinnelig en stram fargeplan. Illustrasjonene viser fargesettingen på to av husrekkene. Ytterste rekke hadde en rytme med annenhver mørk brun og mellombrun fasade.

Indre rekke hadde en rytme med annenhver rød og blå fasade. Fargeplanen er vist på kartet. Sammenligner vi fargeplanen fra 1963 med dagens husfarger vist på motstående side, ser vi at de dempede og lyse fargene skiller seg fra det opprinnelige konseptet.

Utforskingen av fargeplanen er veiledende. En fargetrapp ville avdekket de opprinnelige fargene.







Den ytterste bebyggelsen møter landskapet med brune hus, og ringer inn en indre kulørsterk bebyggelse.

Utforskingen er utført av Mette L'orange Architecture-Heritage-Art

Medarbeider, student Matilde Wedzicha KHiO

VALGKOMMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. **Som styreleder foreslås:**
   Kjell Arne Kristiansen, for 1 år Sigurd A Danielsens vei 4 G

2. **Som styremedlem foreslås:**
   Ellen Cellius, for 2 år Sigurd A Danielsens vei 6

3. **Som varamedlem foreslås:**
   Else Marie Sogn for 1 år Sigurd A Danielsens vei 10

I valgkomiteeen for Nordseter Senior Borettslag:

Turid Langfelt

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 31 stemmer
Forslag at styrehonorar settes til kr. 300.000,-
Det var 2 stemmer imot forslaget fra salen.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 250 000,-

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkommet sak; Fjerne løv

- saken trukket av andelseier, ikke til avstemming.

Fra Andelseier:
Når løvet fra trærne på Nordseter Gård legger seg på gressplenene våre i Ivar Knutsonsvei 62, blir dette liggende. Her kommer det aldri noen å raker løvet, men klipping av plen blir utført. Oppe på Nordseter Gård kommer det noen og blåser løv sammen, men de tar ikke noe av det som faller ned på gressbakken langs med muren.
Det er veldig mye løv som vinden fører med seg over på gressplenen til nr 62 A, B, C, og D.
Det blir tyngre og tyngre for oss beboere i 62 rekken å rake løvet sammen, putte det i sekker og kjøre det til Grønmo. Hvis løvet blir liggende uten at det tas, får vi det også vi i blomsterbedene våre, noe vi ikke ønsker.
Fra bjerkene på Samuel Steinmanns plass faller det også mye løv ned som blir liggende. Det samme skjer med løv fra hekken rundt gressplenen.
Jeg har snakket med Tom Olsen Ingerø i Gårdsreform og forelagt problemet for ham. Han kom med et tilbud, estimert ca kr 10.000,- eks. moms for raking og bortkjøring.
Jeg håper at styret i borettslaget kan imøtekomme mitt forslag.

Styret svar:
Om vi skal fjerne løv fra alle trær som ikke står på vår tomt og hvor løvet legger seg på vår tomt. Noe som skjer i mange deler av borettslaget. Så vil dette være omfattende og kostbart.
I vedtektene punkt 6.5 står det: "Andelseier som disponerer hage skal for egen kostnad holde den i forsvarlig stand."
Jeg forslår at vi raker Steinmanns plass og sender brev til kommunen om fjerning av løv på deres tomt som grenser til Ivar Knutsons vei

Nordseter Seniorborettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 13.05.2025 kl. 18.00
Sted: Skovheim, Ekebergveien 208, Oslo

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt
Line Nilsen fra BORI BBL velges til møteleder og fører protokoll. Margrete Wiede Aasland signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.
Navnefortegnelse: 33 stemmer, herav 5 fullmakter.

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 953 019 (mot budsjett 4 978 397)
Drifts utgifter: 1 255 496(mot budsjett 1 327 567)
Finansielle poster: 155 523 (mot budsjett -97 000)
Resultat: 1 411 018 (mot budsjett 1 230 567)

Disponible midler er høye, men med et stort vedlikeholdsbehov de neste årene må likviditeten ses i sammenheng med fremtidige kostnader.

Avviket mellom regnskap og budsjett for 2024 er i hovedsak ikke budsjettert renteinntekter.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot - 0 stemmer

Sak 6: Innkommet sak; sette opp takrenner på verandaene i 2. etasje

- saken trukket av andelseier - ikke til avstemming.

Fra andelseier:
Kommer med forslag om å sette opp takrenner på verandaene i 2 etasje.
Dette er ikke dyrt. Lager ikke fasade endring.

Og en del av konfliktene mellom de som bor i 1 og 2 etasje, vil avta. For eksempel pm en i 2 etasje vanner blomster, og det renner ned vann i 1 etasje. Dette vannet vil renne ned i tak rennen, og således ikke irritere personen i 1 etasje.

Styrets svar.
Ikke estimert kostnad vedlagt forslaget. For å få en oversikt over hva det eventuelt ville koste har vi bedt om et prisoverslag fra BORI UTBYGGING. Deres vurdering vil ligge på mellom 6000- 8000 pr enhet. Og vi snakker da om ca. 60 enheter hos oss.
Styret har imidlertid aldri mottatt klager om dette fra noen som bor i første etasje
Men vurderingen kan tas med i videre plan for vedlikehold.

Sak 7: Innkommet sak; Farge på husene

- saken trukket av andelseier - ikke til avstemming.

Fra andelseier:
Mitt forslag er å endre farge på husene i vårt flotte borettslag neste gang husene skal males. Det hadde vært flott å se bebyggelsen, som nå har et institusjonspreg i mine øyne, i oslo-fargene. Det er duse samstemte farger som er brukt flere steder i byen.
Kostnadene blir ikke høyere enn med ny hvit maling.

Styrets svar.
Forslaget foreslås bli lagt frem ved planlagt vedlikehold. Dette må sees i sammenheng med annet vedlikehold av fasadene.

Til informasjon: Oslo fargene er koblet opp mot bydeler. Det er ikke laget veileder for bydel Nordstrand. Nærmeste bydel med veileder er Skullerud, se vedlagt for Skullerudpaletten.

Sak 8: Personvalg

Vedtekter § 9-1 Styret :
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer samt en til to varamedlemmer. Disse velges av og blant andelseierne.

Vedlagt ligger valgkomiteens forslag til tillitsvalgte. Valgkomiteen har i etterkant innstilt valgkomite som Valgkomite: Margrete Wiede Aasland og Bodil Pettersen

Styremedlem valgt for 2 år i 2024 er Helen Johnsen og Elisabeth Tollofsen og er ikke på valg i 2025

Styreleder (1 år)
Kjell Arne Kristiansen enstemmig valgt

Styremedlem (Valgt for 2 år i 2024)
Helen Johnsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (Valgt for 2 år i 2024)
Elisabeth Tollofsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)
Ellen Cellius enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)
Else Marie Sogn enstemmig valgt

5040 2025 Protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsen, Line	**2025-05-13**	**Aasland, Margrete Wiede**	**2025-05-14**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Line

Identifikasjon

bankID Aasland, Margrete Wiede

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

Sigurd A. Danielsens vei 10E, 1160 OSLO

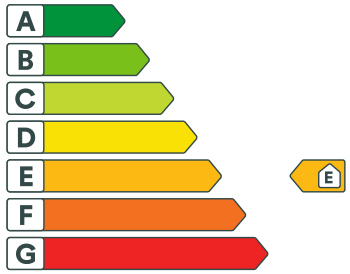
Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Sigurd A. Danielsens vei 10E, 1160 OSLO**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266526**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80950756**
Gårdsnummer **157**	Bruksnummer **729**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **242,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 146 kWh**

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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



Sigurd A. Danielsens vei 10E, 1160 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

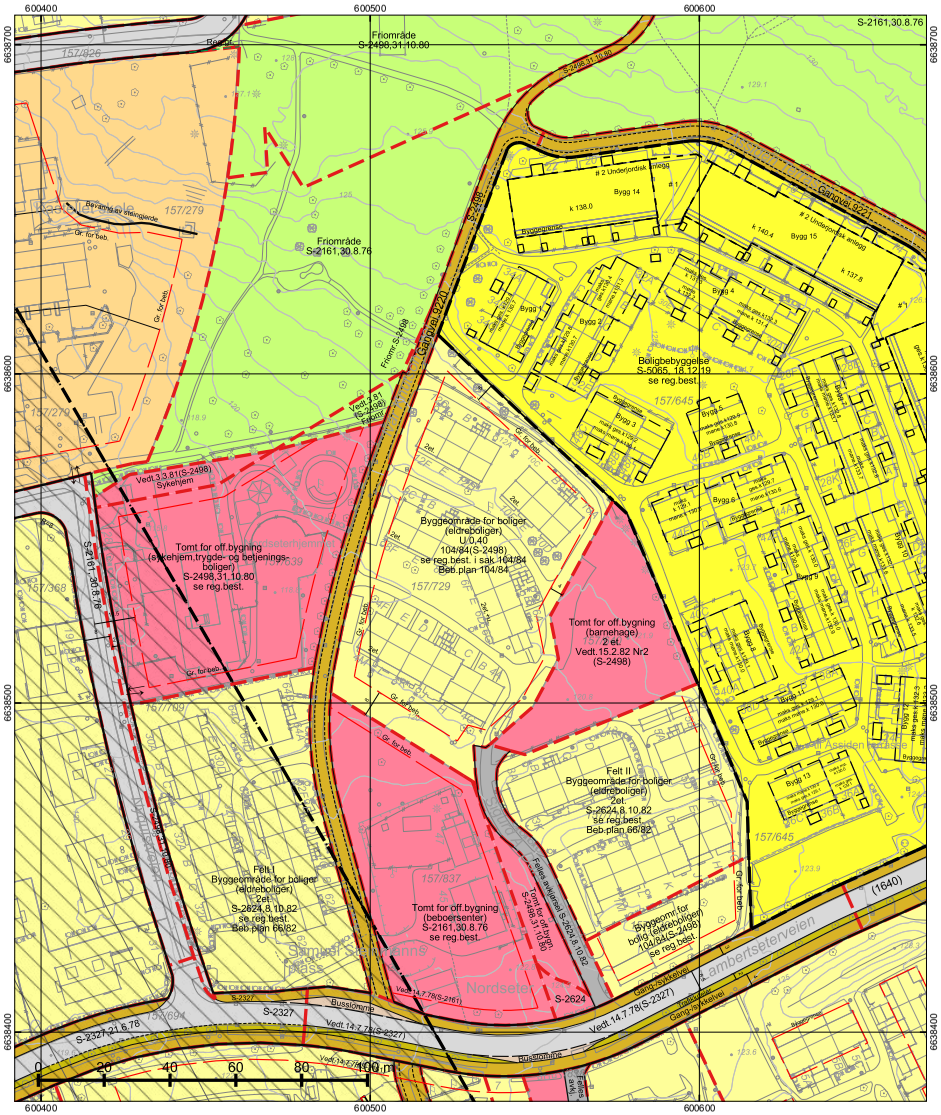
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
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: 153826/ 86527687
Deres ref.:
Adresse: Sigurd A. Danielsens vei 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/729

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

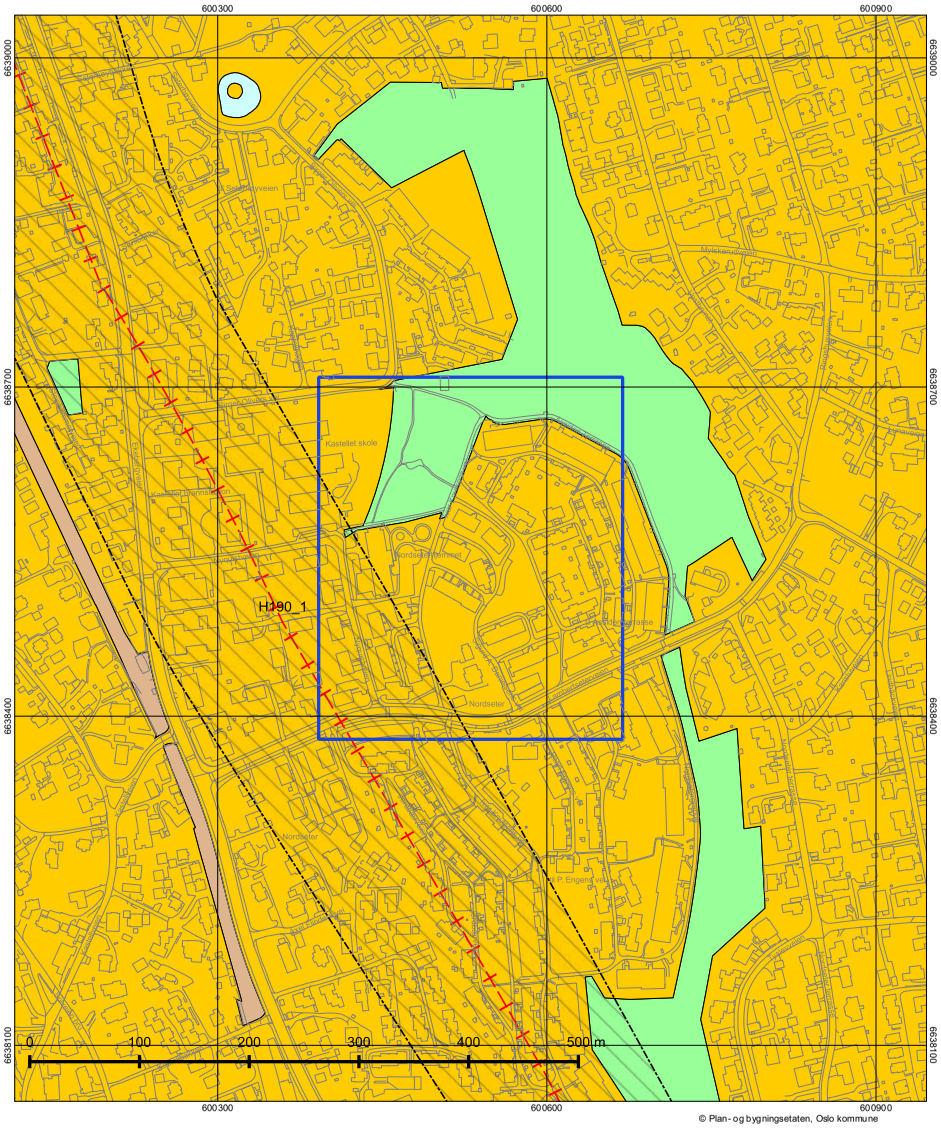
Reguleringskart

– 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: 153826/ 86527687
Deres ref.:
Adresse: Sigurd A. Danielsens vei 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/729

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



Oslo

Dato: 02.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153826/86527687
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 - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2021 - Trasé for jernbane

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

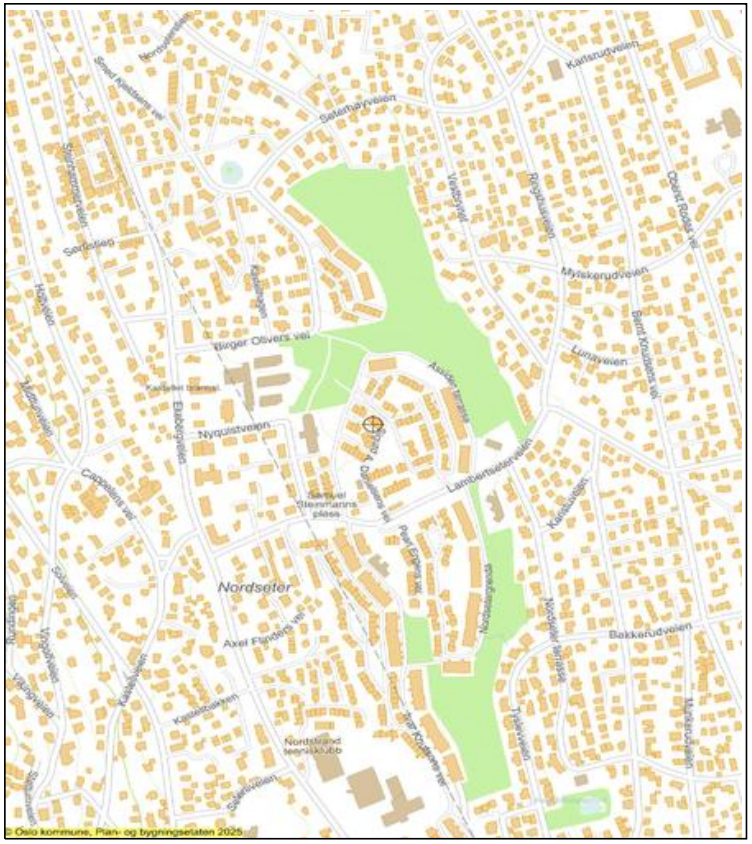
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Sigurd A. Danielsens vei 10 E
Gnr bnr : 157 / 729

Bydel : NORDSTRAND
Skolekrets (2020/2021): Kastellet



Dato: 02.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

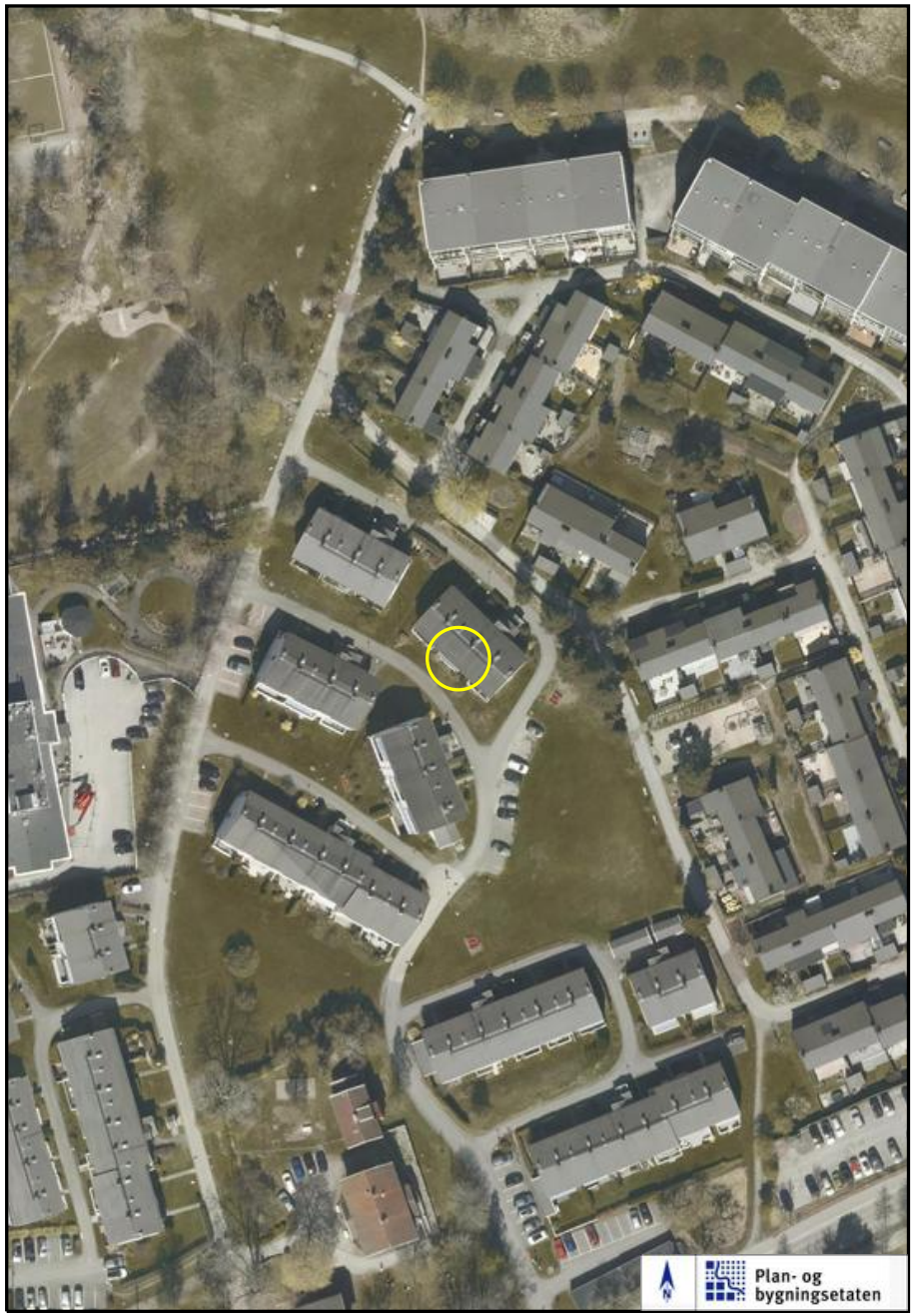
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

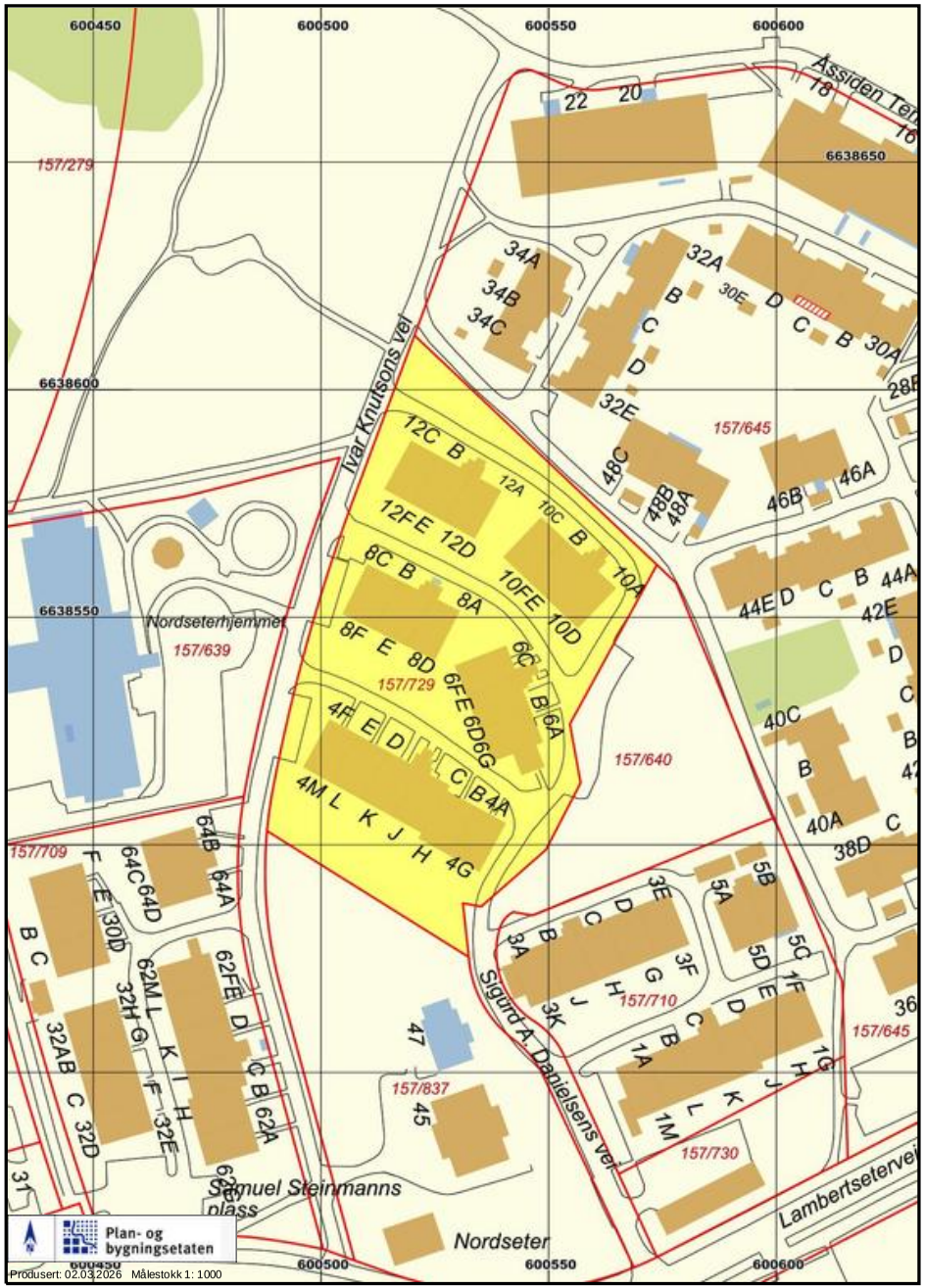
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

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

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



Sigurd A. Danielsens vei 10 E Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.03.2026



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
SIGURD A. DANIELSENS VEI 10E

Dato: 02.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527687
9023778

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 729

Vi viser til bestilling av 20260227 for SIGURD A. DANIELSENS VEI 10E.

GNR. 157 BNR. 729

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1984.

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

6500 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr: 971 040 823 MVA

NORDSETER - ELDREBOLIGER

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for boliger på del av gnr 157 bnr 640, Nordseter.

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

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger (eldreboliger).

§ 3. Bebyggelsen kan oppføres som rekkehus i maks 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det tillates underetasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,4.

§ 4. Det skal avsettes 0,5 bilplasser pr. leilighet for eldreboligene og 1,5 bilplasser pr. leilighet for de øvrige boligene. Parkeringsarealet må avskjermes mot nord med en tett konstruksjon med høyde på 1,5 meter. Arealet foran skjermen skal beplantes.

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

Oslo

10484

Forslag til endret reguleringsplan med reg.best. og bebyggelse- plan for del av gnr.157 bnr.640,Nordseter som omreguleres fra tomt for off.bygn.(sykehjem,trygde- og betjenings-boliger) til byggeområde for boliger (eldreboliger).

Vedtaksdato: 15.03.1984
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198403727
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2498

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

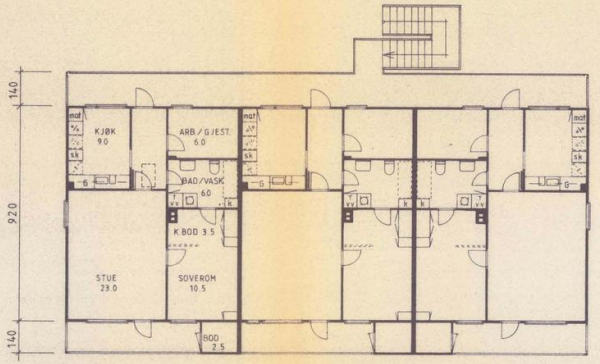
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

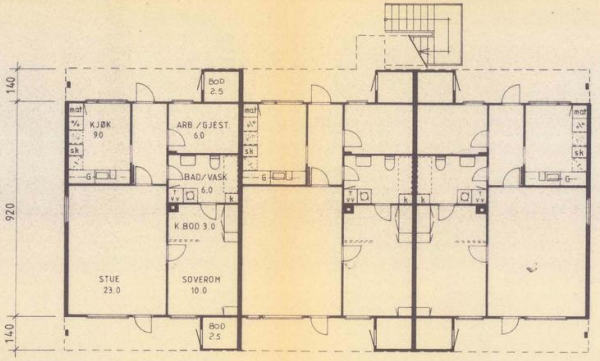
Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

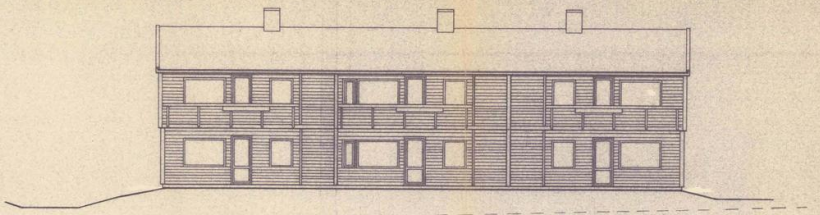
Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



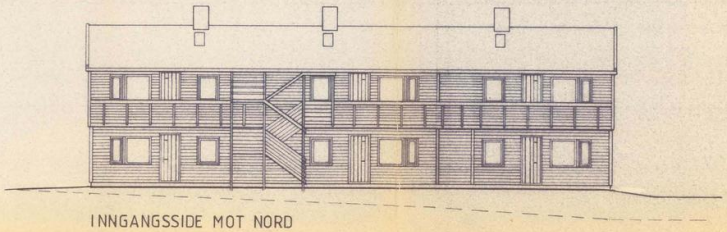
PLAN 2. ETG.



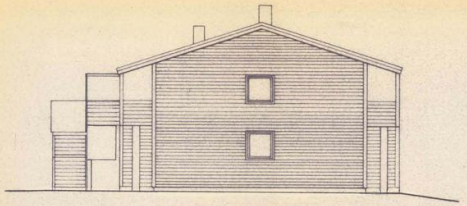
PLAN 1. ETG.



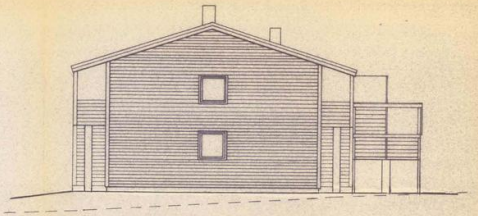
HAGESIDE MOT SYD



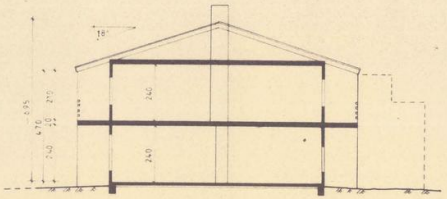
INNGANGSSIDE MOT NORD



GAVL MOT VEST



GAVL MOT ØST



SNITT

OSLO BYPLANKONTOR
000533 20.JAN.84
BIL. NR. 5/6

FREMTIDIG TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT
NORDSETER ELDREBOLIGER

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
2	157	1 m/fl.

TEGNING OMFATTER: PLANER, SNITT, FASADER.

HUS NR. 16

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	23.12.83	AW	HN.

PROSJEKT NR. 1604 GRUPPE A NR. 16 REV. 41

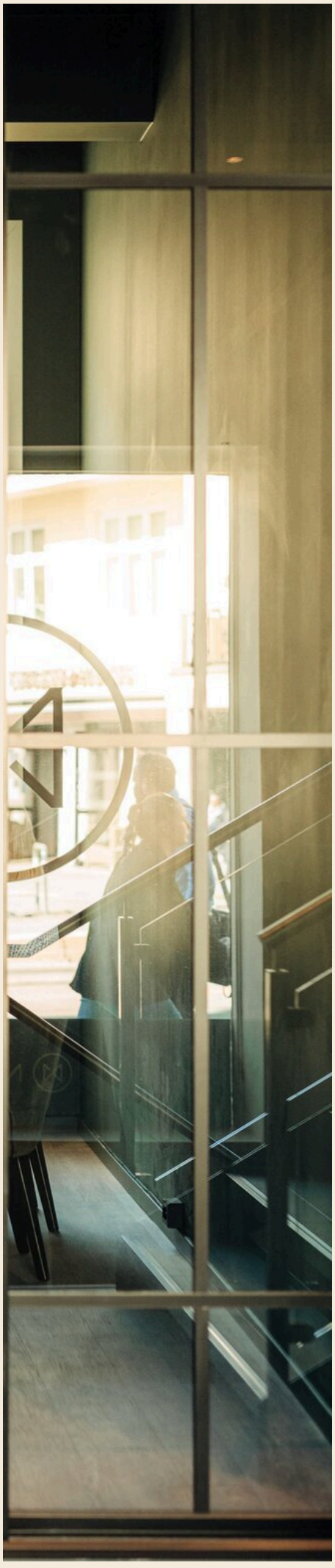
TEGN. NR. 1604-A-16-41

Sentrum Trykkeri, Oslo

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 44-0028/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigurd A. Danielsens vei 10E 1160 OSLO
Matrikkel: Gnr 157, bnr 729 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)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer J.S Johannessen
Eiendomsmegler
Meglerhuset Nordstrand AS
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617



Philip Magnussen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Nordstrand AS
p.magnussen@nordvikbolig.no
924 23 637

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: