

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 450 000,-
Fellesgjeld:	Kr 22 000,-
Omkostn.:	Kr 9 331,-
Total ink omk.:	Kr 5 481 331,-
Felleskostn.:	Kr 6 460,-
Selger:	Barbara Reite
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Andel
Byggeår:	1982
BRA-i/BRA Total	143/143 kvm
Tomtstr.:	55604.9 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 191, bnr. 102
Andelsnr.:	27
Oppdragsnr.:	1002240336

Innholdsrikt rekkehus m/ garasje. Solrike uteplasser. Barnevennlig og trygt!

Velkommen til Lusetjernveien 62D - et flott rekkehus med barnevennlig beliggenhet!

Boligens kvaliteter:

- Herlige uteplasser i bilfrie omgivelser
- Garasjeplass og gjesteparkering
- Utebod og kryploft for lagring
- V.vann, fying, kabel-tv og internett ink.
- Lys og stor stue, samt separat kjøkken med spiseplass
- Bad og separat vaskerom
- WC i hver etasje
- Stor kjeller med mange muligheter
- 3 gode soverom

Boligen ligger i et veletablert og populært boligfelt på Holmlia med bilfri skolevei, gangavstand til Hvervenbukta og enkel tilgang til det meste man trenger i hverdagen. Her blir familier boende i mange år, og barna vokser opp i trygge omgivelser. Borettslaget er kjent for sitt hyggelige bomiljø, nærhet til natur og enkel tilgang til "alt" man trenger. Dette er en sjelden mulighet!

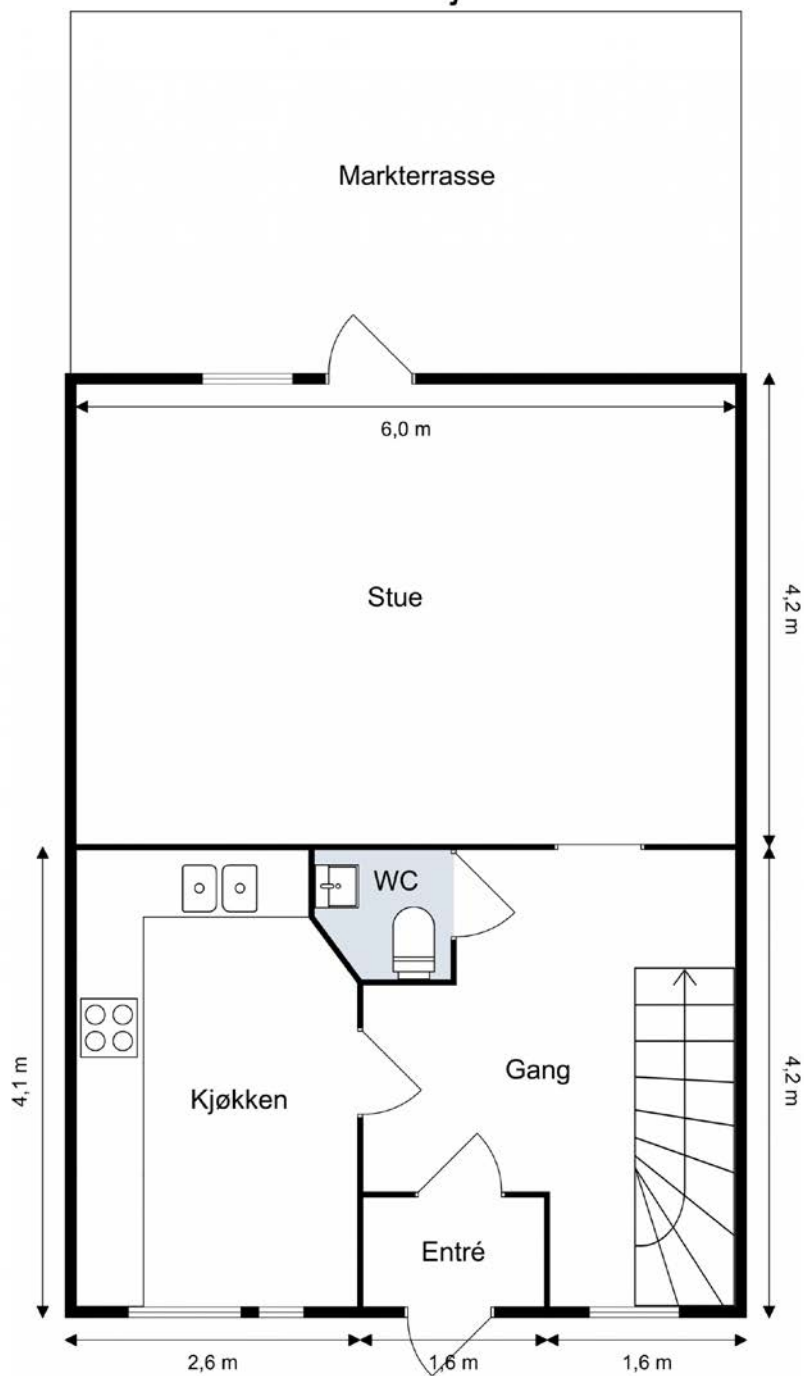


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	118
Budskjema	134

Lusetjernveien 62D, 1253 OSLO

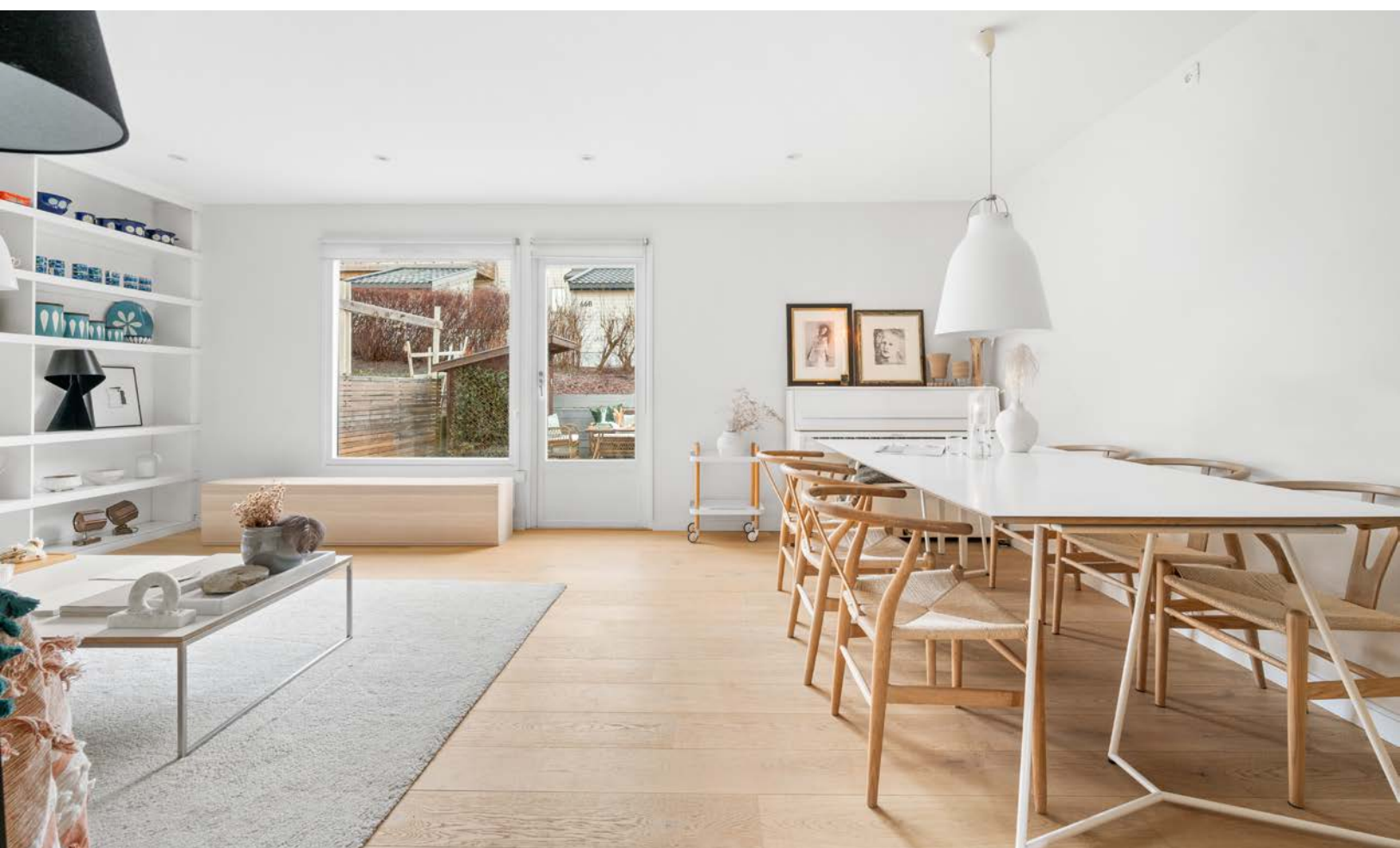
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







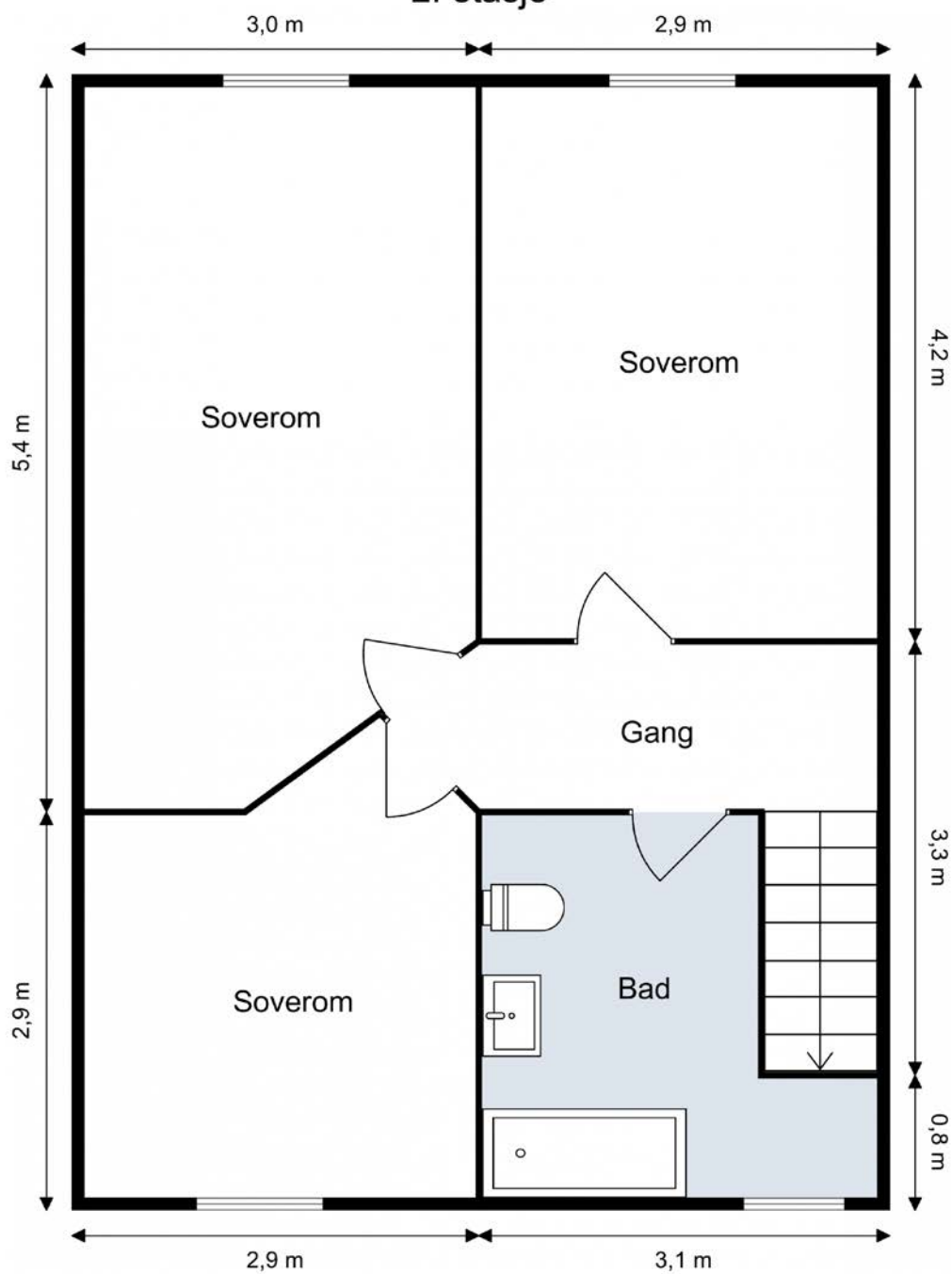








Lusetjernveien 62D, 1253 OSLO
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





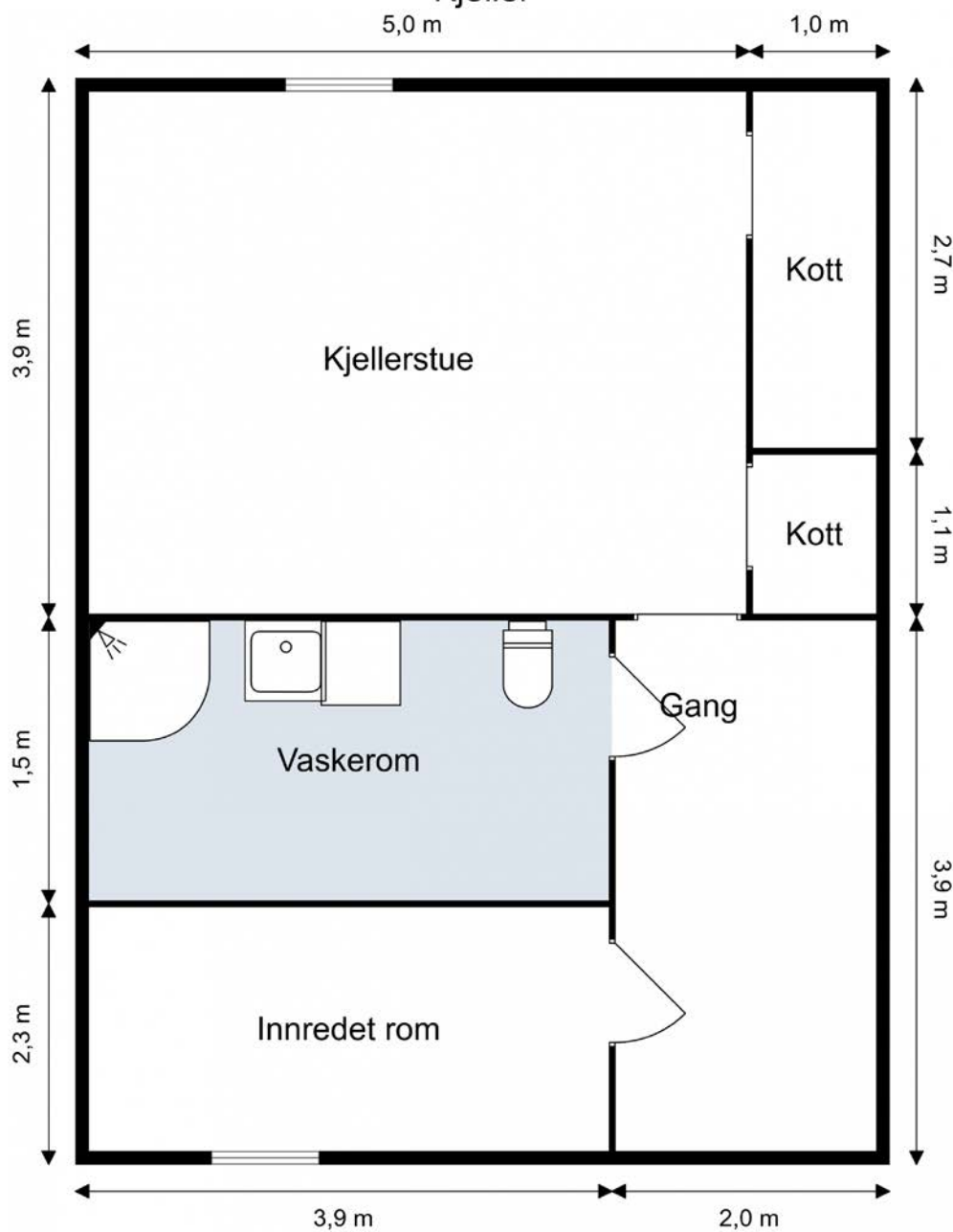








Lusetjernveien 62D, 1253 OSLO
Kjeller



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

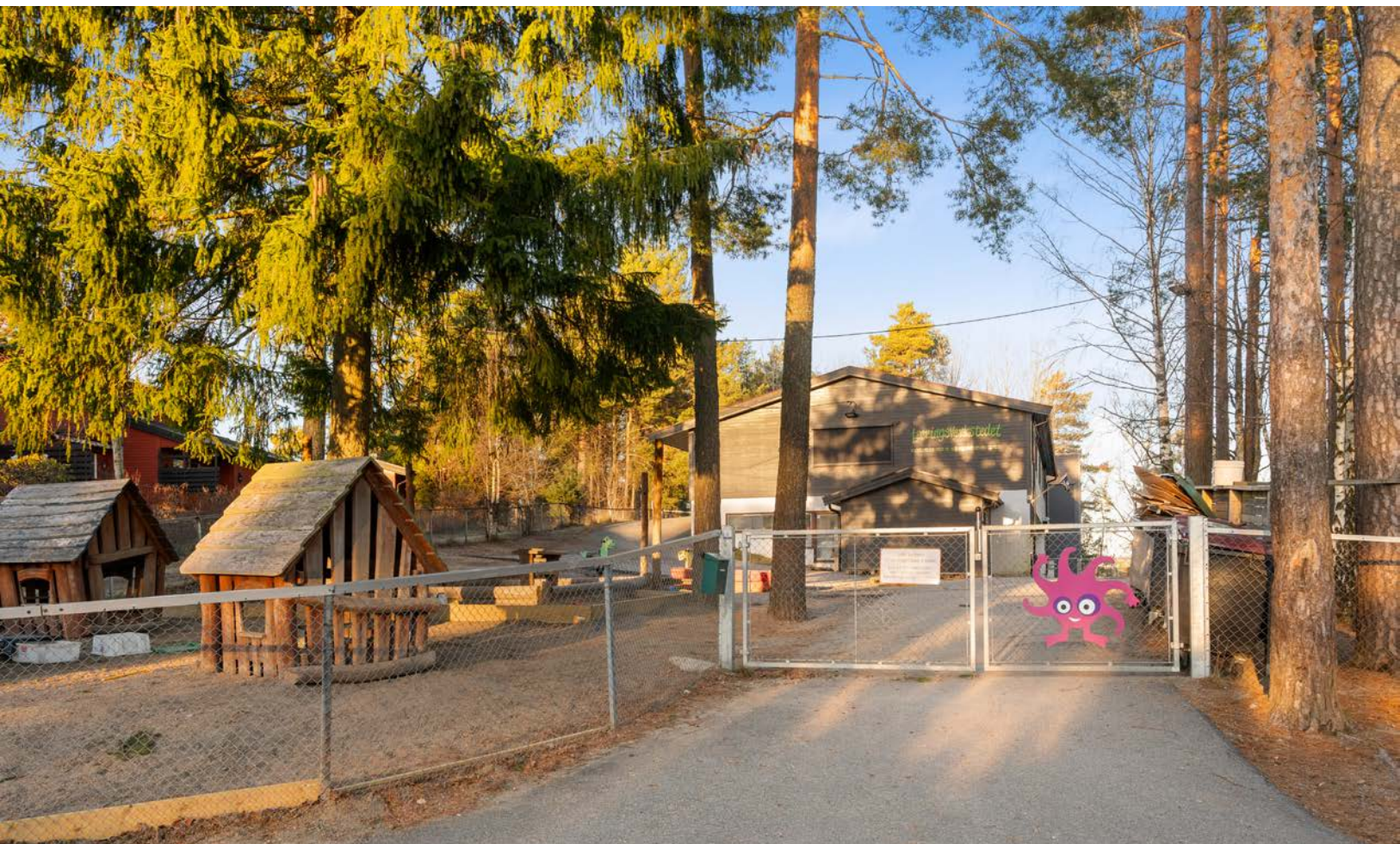












INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

Oktober 2012.

Hva var avgjørende for valget ditt?

God plass, kjellerstue, store rom (soverom spesielt), god planløsning, nærhet til buss og tog inn til sentrum, nærhet til skoler og idrettsanlegg. Ønsker å bli boende på Holmlia, men trenger ikke så mye plass nå.

Hvorfor skal du flytte?

Skal flytte til en mindre leilighet på Holmlia nå som jeg ikke trenger så mye plass.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Størrelsen i hver etasje, den praktiske romløsningen med to stuer, nærhet til det meste. Store terrasse/uteplasser på begge sidene av boligen.

Hvordan er naboene?

Veldig hyggelige.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Veldig lavt grunnet radiatorer i de fleste rommene.

Hva har du likt best med området?

At Holmlia er et veldig hyggelig område med mye unge folk, barn og mye natur. Det er gangavstand til sjøen, skogen mot Kolbotn, og skiløypene i Prinsdal og videre mot Enebakk. Samtidig er det bare 10 minutter med tog til Oslo sentrum. Alle som bor på Holmlia vet at dette er en skjult perle.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Morgensol på baksiden av huset og frem til 18. Kveldssol på fremsiden av huset.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen og nærområdet er fint og trivelig året rundt. I hagen og grøntområdene i bydelen kan man følge alle årtidene. Hvervenbukta er like fin vinter som sommer. Om vinteren popper det opp akebakker overalt, og skiløyper på jordene på Søndre Ås Gård. Det er utallige turmuligheter, ulike utendørsbaner, strender og mye mer som gjør at naturen er veldig tilgjengelig på Holmlia.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Praktisk, godt vedlikeholdt, romslig.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 m²

1. etasje

BRA-i: 50 m²

2. etasje

BRA-i: 51 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

55604.9 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flott eiet tomt som er pent opparbeidet med plenarealer, trær, prydbusker og annen øvrig beplantning. Området har asfalterte gangveier og områder avsatt for parkering for beboere og gjester. Det er i tillegg opparbeidet velholdte fellesarealer med lekeplasser og sittegrupper.

Beliggenhet

Rolig og barnevennlig boligstrøk i bydel Søndre Nordstrand. Boligen har en god intern beliggenhet i flotte omgivelser. Nordskrenten Borettslag er et hyggelig sted å bo for personer i alle aldre. Området er meget barnevennlig med flere barnehager, skoler og lekeplasser innenfor gangavstand i et bilfritt miljø. Med Søndre Ås gård som nærmeste

nabo er den landlige atmosfæren en ren nytelse for kropp og sjel. Søndre Ås gård er også et populært sted å besøke for både store og små med dyrehold, hesteridning, økologisk jordbruk, stabburskafé og julemarked om vinteren. Bomiljøet er preget av mange kulturer og er godt, sosialt og rolig. I området har man i tillegg store grøntarealer, velferdsrom, ballbinger og nydelige utsiktspunkter.

Bydelen kan skilte med god barnehagedekning, flotte skoler og generelt mange kulturarrangementer i nærområdet. Boligen sogner til Lusetjern barneskole, og fra boligen har barna en trygg og bilfri gangvei til skolen på ca. 8 minutter. For barn i ungdomsskolealder, sogner boligen til Holmlia skole, ca. 10 minutters gange fra boligen.

Holmlia er kjent for sine fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter med kort vei til marka og sjøen kombinert med bymessig fasiliteter. Det er kort vei å gå eller sykle til blant annet Hvervenbukta og Ingierstrand som er to av Oslos mest populære badestrender. Området mellom Fiskevollen og Hvervenbukta har en idyllisk turvei langs fjorden. Etter runden kan man unne seg en god kanelbolle eller varm suppe på kaféen «Anne på Landet». I Hvervenbukta møtes lokalbefolkningen hele året igjennom.

For den aktive kan Holmlia by på det meste av idretter, og om det ikke finnes på Holmlia, er det også mange tilbud på Ljan og ellers i bydelen. Det kan blant annet nevnes slalombakken på Storeåsen, anlegg med svømmehall, innendørshall og treningssenter på Holmlia, tennisbaner på Ljan, lysløyper på Grønliåsen og mange fotballbaner med gress og kunstgress. I Grønliåsen er det i tillegg lysløype, og det lages skøytebane der om vinteren.

For shopping byr nærliggende Holmlia Senter på det man trenger i hverdagen. Her er det blant annet MENY butikk, apotek, vinmonopol, Nille, bokhandel, jernvare, kafé og bibliotek. Dagligvarehandelen kan også enkelt gjøres ved Bunnpris, Coop Prix, Rema 1000 og Kiwi. For større innkjøp er det kort vei til Kolbotn Torg med et bredt utvalg av butikker. Her er også kulturhuset Kolben som i tillegg til kino arrangerer konserter og forestillinger for folk i alle aldre. Ellers er det enkelt både med bil og kollektivt å komme seg til Lambertseter Senter, Sæter og Ski Storsenter.

Ønsker du en mer kulturell opplevelse, kan du ta deg en tur til Deichmanske bibliotek på Holmlia. Dette er et aktivt bydelsbibliotek hvor de har arrangementer for store og små. Blant annet arrangeres det en rekke tema- og litteraturkvelder for voksne. De samarbeider aktivt med lokale organisasjoner og huser alt fra barnedisco til leksehjelp, syverksted og mekking av sykler for barn. På biblioteket har de også babysang, seniorlunsj og språkkafé.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder og kort vei til Oslo sentrum, gjør dette området til et godt bomiljø for folk i alle aldre. Buss (79 Grorud eller 80E Jernbanetorget) fra Oslo sentrum eller

Holmlia jernbanestasjon stopper like ved borettslaget (Vestskrenten bussholdeplass).

Velkommen til Lusetjernveien 92D!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5 år) 0.2 km

Nordre Ås barnehage (0-5 år) 0.7 km

Hallagerbakken barnehage (1-5 år) 0.8 km

Skoler:

Lusetjern skole (1-7 kl.) 0.7 km

Rosenholm skole (1-7 kl.) 0.7 km

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 1.2 km

Toppåsen skole (1-7 kl.) 1.7 km

Holmlia skole (8-10 kl.) 0.5 km

Bjørnholt videregående skole, 6.4 km

Holtet videregående skole, 8.4 km

Skolekrets

Lusetjernveien 62D sogner til Lusetjern skole. Elever går videre Holmlia skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass;

Buss fra Vestskrenten (Linje 19N, 79, 80E) 0.6 km

Tog fra Holmlia stasjon (Linje L2, L2x) 1.2 km

Trikk fra Ljabru (Linje 13, 19) 4.6 km

13.1 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Andel rekkehus bygget i 1983. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon

antatt teknet med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med tapet og malte plater. Gulv med parkett og laminat.

1. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og malt furu.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med tapet og malte plater. Gulv med laminat.

VÅTROM

Bad 2. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og badekar med dusjarnnytyr. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom kjeller: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integriert platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlight. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og speil m/lys. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Badet i andre etasje er pusset opp 2013: Arbeidet er utført før jeg overtok rekkehuset fra eksmann i Juni 2015 og husker ikke navn på firmaet siden den ble bestilt av eksmannen kan derfor ikke legge inn dokumentene her. - elektrisk arbeid og membran utført a fagfolk - resterende arbeid som for eksempler flislegging, montering av møbler osv er egeninnsatts/dugnad Vaskerom kjelleren 2019- arbeid er utførte av ufaglærte /dugnad. Her ble det satt inn dusjkabinett, satt inn toalett, koblet på vaskemaskin og tørketrommel, membran og

flislegging. Arbeid utført av: Ble utført før jeg overtok husker ikke navn.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Svar: Ja. Badet hele badet ble pusset opp. Ble blant annet byttet membran, varmeklabler, spotter , flislegging , nye møbler osv. Vet ikke om det er byggemeldt om badet 2. etasje. Vaskerom kjelleren 2019 - arbeid er utførte av ufaglærte /dugnad. Her ble det satt inn dusjkabinett, satt inn toalett , koblet på vaskemaskin og tørketrommel, membran og flislegging. Dette arbeidet er ikke byggemeldt.

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

- Svar: Ja. Vet ikke forskjell på arter men har observert i kjelleren for noen år siden. Kjøpt trinol spay anbefalt i butikken og ikke observert det siden.

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

- Svar: Satt inn vinduet i kjelleren . Den ene vinduet i kjellerstue er satt inn før jeg overtok boligen (vet ikke om den er godkjent hos bygningsmyndighetene). Det andre vinduet i soverommet i kjelleren er satt inn i 2020 og arbeidet er egeninnsats/dugnad. Sende mail til Borettslag men ikke søk i hos bygningsmyndighetene.

21. Er det foretatt radonmåling?

- Svar: Ja. Radon målt i regi av borettslaget i 2023 ble satt en måler i kjelleren i ca 1 måned og så vidt jeg vet alt er i orden.

21.1. Radonmåling.

År: 2023. Husker ikke verdien.

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

- Svar: I 2020 og 2024. Borettslaget har byttet totalt 4 radiatorrør i huset pga rust som førte til skade på gulv ell sprekk på gulv. rør ble erstattet i stue, kjøkken gang i kjelleren og et soverom i andre etasje. 2 rom fikk nytt gulv (stue og soverommet). Arbeidet ble utført i regi av borettslaget og vvs gruppe.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:

FØRSTE ETASJE

Entré/gang, stue med utgang til sydvendt markterrasse på ca. 34 kvm, separat kjøkken og toalettrom.

ANDRE ETASJE

3 soverom, bad/wc og mellomgang. I himling har man tilgang til kryploft for lagring.

UNDERETASJE.

Gang, innredet rom, vaskerom, og kjellerstue.

Boligen har en utebod på ca. 4,8 kvm og medfølgende parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

FØRSTE ETASJE

Innbydende entré og mellomgang med fine muligheter for oppbevaring. Boligen allrom har store vindusflater med plass til å innrede med både stor sofagruppe og separat spiseplass. Fra stuen har man utgang til boligens herlige markterrasse på hele 34 kvm som gjør det enkelt å møblere i flere soner. Uteplassen vender mot syd og har gode solforhold. På fremsiden av boligen har man også plass til å sette opp utemøbler, samt oppbevaring til sykler, hageutstyr og lignende. Kjøkkenet er moderne og romslig med god plass til skapoppbevaring, benkeplass for matlaging og spisegruppe. Første etasje har også et praktisk toalettrom.

ANDRE ETASJE

Boligen har 3 soverom i 2. etasje, og alle er av generøs størrelse. Alle rommene har plass til dobbeltseng, garderobeskap og skrivebord. Boligens badrom er delikat og romslig med deilig gulvvarme. I himling har man et praktisk kryploft som kan benyttes til lagring.

UNDERETASJE

Kjelleren har mange bruksmuligheter og er i dag benyttet som kjellerstue, innredet rom med seng, vaskerom med wc og dusj, samt mellomgang. Originalt er rommene i underetasjen definert som kjeller og bod/matbod. Det gjøres oppmerksom på at rommene i underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Se punktet om ferdigattest for mer informasjon.

TILSTANDSRAPPORT

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3.

Følgende har blitt tildelt tilstandsgrad 3 i ovennevnte rapport:

- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjeller. Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampsperreren. Dampsperreren er mot varm side. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Dampsperreren bør

fjernes, og veggen bygges opp etter prinsipper som tillater fuktvandring og uttørking.
Kostnadsestimat: kr. 10 000,- til kr. 50 000,-

Følgende har blitt tildelt tilstandsgrad 2 i ovennevnte rapport:

- Ytterdør: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, dvs. at kald trekk kan oppstå. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det registreres etterslep av vedlikehold på på markterrassen. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold på markterrassen.

- Overflater: Slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv skjøter har sklidd fra hverandre flere steder i kjeller. Vegger har moderat bruksslitasje. Det vil normalt være enkelte merker og hull etter bilder etc. i eldre boliger. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Det vil normalt være noe bruksslitasje i en brukt bolig. Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med modernisering/oppussing på sikt.

- Overflater vegger og himling - Vaskerom: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

- Overflater gulv - Vaskerom: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

- Sluk, membran og tettesjikt - Vaskerom: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Sluk, membran og tettesjikt - Baderom: Sluk er begrenset besigtiget grunnet dårlig adkomst. Det er ikke blitt tilsendt dokumentasjon på membran. Det er da ikke mulig å konstantere utførelse. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

- Sanitærutstyr og innredning - Baderom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Overflater og innredning - Kjøkken: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det registreres svelling på sokkel og skapfronter. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år for boligen. Se s. 15-16 i tilstandsrapport, vedlagt i salgsoppgave.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjell målt gjennom stuen. Det er ujevnheter i gulv kjeller. 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.
- Overflater og konstruksjon - Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget ifølge styrets siste årsberetning:

- 2023: Utskiftning av 10 vinduer/dører, behovsprøvet. Ferdigstilt utbedring av taklekkasje, blokk 1. Utbedret skader som følge av taklekkasje i blokk 1. Byttet de resterende lyktestolpene langs ganveiene. Utskiftning av 3 ventilasjonsmotorer på tak i blokkene. Nye info- og fartsskilter for gangveier og garasje. Montering av fartshumper (sommersesong). Trefelling – i samråd med aborist, ca 30-35 trær ble tatt ned.
- 2022: Utskiftning av ca 20 stk vinduer og dører, behovsprøvet. Utbedring av omfattende fuktskade etter vanninntrengning i en rekkehusleilighet. Utskiftning av 3 ventilasjonsmotorer på tak i blokkene. Trefelling – fjernet skadede og falne trær. Utskiftning/gjenoppbygging av råteskadet balkong/rekkehusleilighet. Skiftet ut totalt 18 stk lyktestolper. Oppstart av prosjekt for utett tak i blokk 1.
- 2021: Utskiftning av 30 stk "vippeporter" fra 90-tallet til nye skyveporter. Fullført Nordstua, ny ventilasjon, trepanel på deler av indre vegg, ny belysning. Skiftet resterende lysarmaturer i oppgangene. Skiftet samtlige lysarmaturer i garasjene. Utskiftning av 3 ventilasjonsmotorer på tak. Trefelling – fjernet skadede trær.
- 2020: Betongrehabilitering av samtlige garasjer, inkl katodisering. Nye garasjeporter/utskiftning av de eldste vippeportene. Fasadevask av rekkehusene. Utbedring av Nordstua etter vanninntrengning, tak/vegger. Oppgradert belysning Nordstua. Vesentlig oppgradering av samtlige lekeplasser, nye apparater. Oppgradering av uteområder. Oppfølging av HMS/utbedring og opprettelse av nye fartsdumper. Ny gavlvegg på flere rekkehus pga råte. Nytt ventilasjonsanlegg Nordstua. Ferdigstilt elbil ladesystemet. Utbedring av vannrørsystemet Lv 92-96.
- 2019: El-tavle utbedringer. Garasjedekke blokk 3. Nordstua - nytt tak i ytre gang. Malt alle inngangspartier/lakkert dører til sykkelbodene. Byttet ca. 15 terrassedører, 15 vinduer og 2 inngangsdører. Satt opp nye gjerder. Malt alle søppelboder og skjermer rundt papircontainere. Installasjon av 24 elbil ladestasjoner i garasjene og gjesteplass. Skiftet flere gavlvegger på rekkehus pga råteskade.
- 2018: El-tavle utbedring, hovedtavler (oppganger). Nordstua – nytt tak i «gang», samt ny tidsriktig belysning. Nytt garasjedekke i deler av blokk 3 (på grunn av vannlekkasje til Nordstua). Utskiftning av ny garasjeport i blokk 5, på grunn av påkjørsel. Malt alle oppganger/alle etasjer. Malt alle inngangspartier/lakket dører til sykkelbodene. Byttet ca. 30 terrassedører, 30 vinduer, 3-4 inngangsdører. Satt opp nye gjerder. Satt opp nytt gelender mellom blokk 2-3. Nye fartsdumper anlagt i garasjene. Malt alle søppelboder og skjermer rundt papircontainere. Trefelling av ca. 80 trær.
- 2017: Nye vinduer og dører, totalt ca. 25 av hver. Nye lysarmaturer i 3 oppganger. Nytt tak i inngangsparti i oppg. 82. ISTA skiftet radiator- og vannmålere i samtlige leiligheter, oktober CDV sjekket kjøkkenvifter, termostater på radiatorer samt dører og vinduer i samtlige leiligheter. Oversikten tilsier behov for hasteutskiftning av ca 40 vinduer og dører. Årsak til taklekkasjen i oppgang 46 avdekket etter 30 år

(konstruksjonsfeil). Årsak til taklekkasjen i oppgang 88 avdekket etter 10 år (konstruksjonsfeil). Skiftet 3 store postkassestetativer for rekkehus, byttet også tilhørende postkasser. Ny garasjeport (hovedport) til blokk 5 m/mobilstyring Utbedring av omfattende lekkasje i bakken under 92A, inkl. drenering.

- 2016: Ny trapp/rekkverk mellom blokk 4 og 5. Nytt rekkverk ved blokk 2. 10 nye el-bil ladestasjoner. Nytt gulv i Nordstua, ny varmepumpe samt ny garderobe, maling av vegger. Utskiftning av komplette terrasser til Lusetjernveien 92-ABCD. Utbedring av drenering rundt Lusetjernveien 92 og 78. Rengjort hovedkanalene til ventilasjonsanlegget i alle oppgangene. Nye armaturer i flere oppganger. Skiftet ca 20 vinduer og dører til leiligheter. Foretatt omfattende drenering ved Lusetjernveien 76 (nedover gangvei til 58). Byttet ut bom ved hovedinnkjørsel ved Lusetjernveien 56. Installert overvåkningskamera i en oppgang.

- 2015: Montert nytt rekkverk Lusetjernveien 58-60, samt ved Lusetjernveien 66/72/74. Montert nytt rekkverk ved nedgang til garasje Lusetjernveien 50/52/56. Installasjon av 10 stk El-bil ladestasjoner. Rehabiliteret lysanlegg i to oppganger Lusetjernveien 44 og 84. Skiftet ca 40 vinduer, balkongdører og inngangsdører. Ny granittrapp ved Lusetjernveien 66-74, samt foran Nordstua. Ny sandkasse ved Lusetjernveien 66. Ferdigstilt nytt kjøkken i Nordstua.

- 2014: Oppgradert utearealet, Lusetjernveien 52-60. Ny støttemur og ny trapp. Installasjon av 10 stk El-bil ladestasjoner, 2 stk i hver blokk. Rehabiliteret lysanlegg i 3 oppganger. Montert røykvarslere i alle oppganger. Fasadevask av alle rekkehusene.

TV/Internett/Bredbånd

Multinett/Telia er borettslagets leverandør av kabel-TV og internettjenester.

Fra borettslagets årsberetning for 2024:

Den nye avtalen med Multinett/Telia fra januar 2022 innebærer samme antall TV-kanaler (ca. 40), men at hastigheten er økt fra 25 MB til 100 MB. Beboere kan også benytte seg av opp til 50 poeng for å bytte inn og ut kanaler og strømmetjenester. Avtalen innebærer også at beboere kan få 750 MB internett uten TV-avtale, altså noen individuelle valg for beboere. Styret har avholdt møte med Multinett, de kan bekrefte at vi har et svært stabilt nett, hvor majoriteten av beboerne har fortsatt den hybride løsningen med lineær-TV + internett. Ca 40 leiligheter har imidlertid kuttet lineær-TV og fått høyere internetthastighet.

Parkering

Det vil medfølge 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Borettslaget har tilrettelagt for el-bil lading i garasjeanlegget. Ifølge borettslaget er prisen på en ladestasjon kr. 30.000,-.

Styret har hatt individuell oppfølging av alle eiere av elbilladere med forenklet fakturering slik at beboere skal slippe fakturagebyr til Obos. Tidligere praktiserte man halvårlig avregning, men grunnet de økte strømprisene er dette nå blitt gjort om til

kvartalsvis avregning. «Faktura» sendes ut som SMS fra styreleder, med en link til innbetaling til borettslagets konto.

Borettslaget har også parkeringsplasser som leies ut til beboere etter venteliste. Garasjeplasser kan bare leies ut til andelseiere. Liste over ledige plasser finnes hos styret.

Borettslaget har innført gjesteparkeringsystem med P-service i 2020, der beboere logger seg inn med parkering på en internettside. Gjesteparkeringsplasser er for gjester og skal ikke benyttes av beboerne. Beboere med behov for flere parkeringsplasser må enten leie garasjeplass i tillegg til sin egen, eller parkere utenfor borettslagets område. All utleie av garasjer skal meldes trafikkutvalget.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

83034655

Radonmåling

Borettslaget er ansvarlig for at boligen har forsvarlige radonverdier. Boliger med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Diverse

Det er pliktig OBOS medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i borettslaget.

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løssøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart utebod og borettslagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Boligen er tilknyttet fjernvarme med oppvarming gjennom radiatorer. Elektriske varmekabler på bad/ wc.

Det er installert varmemålere i alle boliger i borettslaget og det utføres varmemåling og individuell avregning av kostnad for boligene. Målerne har fjernavlesing, dvs. at det ikke er nødvendig å komme inn i leiligheten for avlesning av måler. Ved flytting får Ista beskjed fra OBOS, andelseier trenger ikke foreta seg noe i forbindelse med dette.

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha brukt 1901 kWh i løpet av 2023.

Energikarakter

F

Energifarge

Lys grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 450 000

Formuesverdi primær

Kr 1 709 203

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 494 972

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Å-konto oppvarming, kabel-tv/internett (grunnpakke), betjening av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader, kr. 4 735,-

A konto oppvarming, kr. 1.200,-

Bredbånd, kr. 525,-

På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 460

Andel Fellesgjeld

Kr 22 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets totale fellesgjeld er kr. 4 372 363,- per 05.12.2024

Borettslagets felles lånevilkår:

Lånummer: OBBK01-98207856061

Restsaldo: kr. 3 940 134,-

Type: Serie

Restløpetid: 2 år og 10 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,05 %

Andel av saldo: kr. 19 395,-

Lånummer: OBBK02-98207856053

Restsaldo: kr. 432 229,-

Type: Annuitet

Restløpetid: 2 mnd.
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,05 %
Andel av saldo: kr. 2 125,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr.
01.12.2024

Andel fellesformue

Kr 8 728

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordskrenten Borettslag

Organisasjonsnummer

948224186

Andelsnummer

27

Om borettslaget

Nordskrenten er et OBOS borettslag beliggende på Holmlia i Oslo sør og grenser til Kolbotn. Med flott beliggenhet, hvor mange av leilighetene har fjordutsikt, er Nordskrenten et av de mest populære borettslagene på Søndre Nordstrand. Borettslaget ble bygget i 1981-83 med innflytting mellom november 1982 og sommeren 1983.

Borettslaget består av 164 leiligheter i 4 etasjes terrassehus, 2, 3 og 4 roms, samt 67 rekkehusleiligheter, 4 og 5 roms.

Borettslaget har et aktivt styre hvor medlemmene bidrar med kunnskap og ressurser til å holde hjulene igang.

Borettslaget har et lokale, Nordstua, som beboerne i Nordskrenten og Vestskrenten borettslag kan leie. Lokalet har plass til inntil 50 gjester. Det er kjøkken med service, kjøleskap, oppvaskmaskin og kaffetrakter, i tillegg er det garderobemuligheter og toaletter. Se mer informasjon på borettslagets hjemmesider. I 2021 ble arbeidet med oppgradering av Nordstua fullført. På grunn av betydelige skader i betong i 2020, var

oppgradering av Nordstua en nødvendighet. Det ble utbedret skader i tak. Det ble utført en rekke oppgraderinger av vegger, nytt ventilasjonssystem og investert i nye møbler. Nordstua ble delvis åpnet for utleie og bruk etter sommer 2021, samt full åpning i januar 2022.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring og denne dekker bygningene og fellesarealer. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det er avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer. Borettslaget bestiller årlig komprimatorbil, og de har også hatt en egen miljøcontainer med innsamling av elektrisk avfall og maling.

Borettslaget bruker Obos sin beboerportal Vibbo for å formidle viktig informasjon til beboerne.

Borettslaget har fått oppført postbokser fra Bring/Posten utenfor blokk 4 ved garasjene.

Det er generelt et meget hyggelig bomiljø i borettslaget hvor det er stor fokus på kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av fellesarealer. I året som har vært har det vært flere frivillige beboere ("Blomsterkomiteer") som har jobbet med blomster og bed i borettslaget. Styret har lagt til rette for nye utekraner, blant annet for at beboere kunne anlegge skøyteis på vinterstid.

Ifølge borettslagets siste årsmøteinncalling har borettslaget utarbeidet en vedlikeholdsrapport fra 2021. Styret har engasjert seg sterkt i å innhente relevant informasjon til rehabiliteringsplanen fra leverandører, konsulenter, medlemslag i SNE, OBOS forvaltning, naboborettslag samt produsenter. Styret har sammen med flere andre styrerepresentanter vært på befaring hos borettslag som allerede har startet opp med sine vedlikeholdsprosjekter. Viktigste årsak til at styret ikke har startet opp noe synlig aktivitet med rehabiliteringsplanene, er føringsveiene for rør, dersom man skal fortsette med fjernvarme. I tillegg tar de stilling til:

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

Borettslaget informer også at det er et faktum at lånerentene har gått opp betydelig de siste årene, i tillegg er borettslaget blitt varslet om at de kommunale avgiftene vil doble

seg innen 3 år. Styret er svært betenkt med å starte opp et stort og omfattende prosjekt. Styret ønsker ikke at fellesutgiftene (husleien) øker til et nivå som kan tvinge beboere til å flytte til et rimeligere sted.

Styreleder informerer per e-post til megler den 02.01.2025 følgende: På generalforsamling i 2023 ble det fattet vedtak om å sette i gang en prosess for planlegging av et rehabiliteringsprosjekt og oppgradering av badrom. Her skulle det settes ned et utvalg for å jobbe med prosessen, beklagelig nok var det svært få (tilnærmet ingen) som meldte seg til oppgaven. Det ble i starten av 2024 besluttet å fortsette med styret som primus motor, med blant annet erfaringene fra naboborettslaget, Vestskrenten borettslag, som grunnlag for videre aktivitet. Vestskrenten borettslag er i samme prosess, men ligger ca. 6 måneder foran Nordskrenten i løypa. For 2025 er det satt av midler for å leie inn konsulenter etter behov. Noe har styret fått gjort allerede, men det kommer stadig vekk innspill eller hendelser utenfor styrets kontroll som gjør at man må holde igjen på tiltakene for å sikre at man bruker pengene riktig og at man beholder boevnen for våre beboere. Med boevne så mener styret rett og slett råd til å bli boende med det husleienivå borettslaget har i dag og vil få de neste årene. Styrets viktigste oppgave er å ha kontroll på økonomien, ikke bare i 2024-2025, men 20-30 år frem i tid. Borettslagets økonomi er basert på husleieinntekter fra beboerne.

Styret hadde i sommer engasjert Multiconsult AS for å kartlegge energiforbruket til borettslaget og lage en prognose for hvor mye energi borettslaget trenger i årene fremover, slik at styret kunne utarbeide en tiltaksplan for hva som skal utføres av rehabilitering og hvilke tiltak som gir mest effekt. Siste input fra styrets side i denne sak ble sendt til Multiconsult lille julaften. Det forventes at det vil foreligge en fullstendig rapport fra Multiconsult i god tid før årsmøte i april 2025.

Vedrørende individuell rehabilitering av badrom i borettslaget opplyser styreleder i samme mail at dette er forskjøvet i tid, i påvente av Multiconsult rapporten som kan ha innvirkning på et fremtidig rehabiliteringsprosjekt av badrom. Styret regner imidlertid med at de i februar måned kan få startet opp med å lage dokumentasjon (kravspesifikasjon) for invitasjon til å få tilbud fra leverandører. Med tanke på de store svingningene i lånemarkedet i 2024, så var det nok lurt av borettslaget å avvende med oppstart av de store prosjektene. Styreleder informerer per telefon til megler den 04.01.2025 at det vil være opp til hver enkelt beboer å avgjøre behovet for å rehabiliterer/oppgradere badrom, og dette må bekostes av den enkelte eier selv. Borettslaget kommer ikke til å vedta en felles badromsrehabilitering.

Styreleder informere videre den 04.01.2025 at større rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter vil bli presentert ved fremtidige generalforsamlinger og ingen av prosjektene er per dags dato vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets totale fellesgjeld er kr. 4 372 363,- per 05.12.2024.

Borettslagets felles lånevilkår:

Lånenummer: OBBK01-98207856061

Restsaldo: kr. 3 940 134,-

Type: Serie

Restløpetid: 2 år og 10 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,05 %

Andel av saldo: kr. 19 395,-

Lånenummer: OBBK02-98207856053

Restsaldo: kr. 432 229,-

Type: Annuitet

Restløpetid: 2 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,05 %

Andel av saldo: kr. 2 125,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst av megler. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslaget kan endre fellesutgiftene med en måneds varsel ihht vedtektene.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/ budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

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

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

Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Se punkt 5.6 i husordensreglene.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige og forebyggende vedlikehold, slik som reparasjon og utskiftning av sikringsskapets installasjoner fra og med hovedsikring, varmekabler m.m.

Vedlikehold/ reparasjon av elektrisk installasjoner skal være forskriftmessig utført med samsvarserklæring fra autorisert installatør. Samsvarserklæringen må kunne legges frem ved forespørsel fra styret.

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

Andelseieren har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke.

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

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.

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

Bestemmelser i husordensreglene som er verdt å bemerke seg:
Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover terrassekanten eller verandaen.

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

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

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

Bruk av trampoline kan bare skje så lang dette ikke er tilvesentlig sjenanse for naboene. Trampoline skal begrenses til tidsrommet kl. 12-19.

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

Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke. Regler for

parabolantenner, som er en egen del av husordensreglene, må overholdes.

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

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

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

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

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

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

Beboere med hekk er ansvarlig for at disse holdes smale og ikke overstiger 180 cm. Ved manglende klipping av hekk kan styret besørge dette på beboers regning.

Oppsatte gjerder skal holdes vedlike av borettslavere og beises med en av de godkjente farger.

Oppsett av terrasser, plattinger, leegger o.l. er søknadspliktig til styret. De nevnte byggverk kan normalt ikke strekke seg lenger fra husveggen enn 2,5 m. Maksimal høyde for leegger er 1,8 m. Terrasser og plattinger kan ikke være hevet mer enn 0,5 m over terreng.

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

Tilhengere til bil skal ikke hensettes på gjesteplasser ut over 1 time.

Garasjeporter: Andelseier har ikke anledning til å fjerne porten ved fraflytting av leiligheten da porten anses som fastmontert utstyr. Vedlikeholdsplikt for porten ligger på borettslaget. Borettslaget kan kreve tillegg til felleskostnader av andelseiere som disponerer garasjeplass med port.

Dyrehold

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

REGLER FOR DYREHOLD

- (1) Dyreeieren godtar ved å undertegne en erklæring at dyret kan forlanges fjernet om ikke reglene overholdes. Evt. selv flytte fra borettslaget innen 3 mnd. etter klagens forkynnelse. Som domsmenn godtas Norsk hundeeierforbund/Norske Rasekattklubbers Riksforbund/borettslagets styre.
- (2) Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
- (3) Dyr skal ikke luftes på borettslagets område, men føres til områder som er egnet til dette og er til minst mulig ulempe. Ekskrementer skal fjernes.
- (4) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager, dersom de er til sjenanse for andre. Hunder må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er opplært til dette.
- (5) Dyr skal ikke luftes ved at man setter det ut på balkong.
- (6) Dyreeieren er erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret.
- (7) Dyr skal holdes vekk fra sandkasser.
- (8) "Regler for Dyrehold" er en del av husordensreglene. Disse reglene er ment som et redskap til trivsel for alle i borettslaget. Et redskap til å gjøre dyr til et positivt innslag i bomiljøet—uten for mange gnisninger mellom dyreeiere og de øvrige beboere. Dyrehold er hygge bare når naboen trives! "Dyreholdserklæringen" kan fås ved henvendelse til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Borettslaget ved styret har besluttet at beboerne selv må dekke egenandel i forbindelse med forsikringskader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 102 i Oslo kommune. Andelsnr. 27 i Nordskrenten Borettslag med orgnr. 948224186

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

11.11.1982 - Dokumentnr: 31047 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

11.11.1982 - Dokumentnr: 31048 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

11.11.1982 - Dokumentnr: 31049 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43055 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus med boder, datert 1984. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Dagens planløsning i underetasjen avviker fra originale byggetegninger. Originalt er rommene i underetasjen definert som kjeller og bod/matbod, men rommene benyttes i dag som kjellerstue, vaskerom og soverom. Det er også satt inn vinduer i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommene i underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Det er ikke sendt inn byggemelding på ovennevnte endringer og dermed ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent ovennevnte endringer/byggearbeider i ettertid. En eventuell søknadsprosess for å få endringene på eiendommen godkjent ved et senere tidspunkt vil være på kjøpers egen regning og risiko. Fra borettslagets styre og/eller kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, blant annet krav om tilbakeføring av byggearbeid, krav om omsøking eller illeggelse av overtredelsesgebyr. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg og området rundt er regulert til bolig, lek/ opphold, forretninger, kontorer, friområde, fellesarealer, vei, skole, allmenntilgjengelig formål m.m. V180693 - Lusetjernveien 90, m.fl. - Boliger Plan-og Bygningsetatens vedtak om mindre vesentlig endring regulerings- og bebyggelsesplan, vedtatt 18.06.1993. Gjeldende for området er Kommunedelplan 17 (KDP-17) for torg og møteplasser.

Pågående byggesaker i nærområdet:

201502912 - Lusetjernveien 102 B - Innsetting av nytt vindu

201407679 - Lusetjernveien 71 - Utbygging av veranda

202460985 - Lusetjernveien - Endring av bærekonstruksjoner

202316174 - Nordåsveien 1 - Etablering av drop-off lomme i vei og omlegging av gangvei

Pågående plansaker i nærområdet:

201718554 - Ravnkroken 2A, Utvidelse av boliger 185/52

201014155 - Hvervenbukta - Ljansbruket. Gnr. 193 Bnr. 1 og 5. Ønske om å etablere en ny småbåthavn/fjordsenter/marina på Ljansbruket + etablere kyststi fra Hvervenbukta til Ljansbruket.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 450 000 (Prisantydning)

22 000 (Andel av fellesgjeld)

5 472 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 331 (Omkostninger totalt)
19 731 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
22 531 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 481 331 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 491 731 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 494 531 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15500,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

04.01.2025

Vedlegg


Tilstandsrapport

 Andelsrekkehus

 Lusetjernveien 62 D, 1253 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 191, bnr. 102

 Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 29.12.2024

Oppdragsnr.: 22371-1011

Referansenummer: NU1023

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Marcus Bratland

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

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



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1983. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015.

Andelsrekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Andel rekkehus bygget i 1983. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon antatt teknet med takstein. (ikke besiktiget)

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med tapet og malte plater. Gulv med parkett og laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,20 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og malt furu. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med tapet og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i kjellerstuen ble målt til: 2,02 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghegt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og badekar med dusjnarnityr. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom kjeller: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrrert platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlight. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og speil m/lys. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

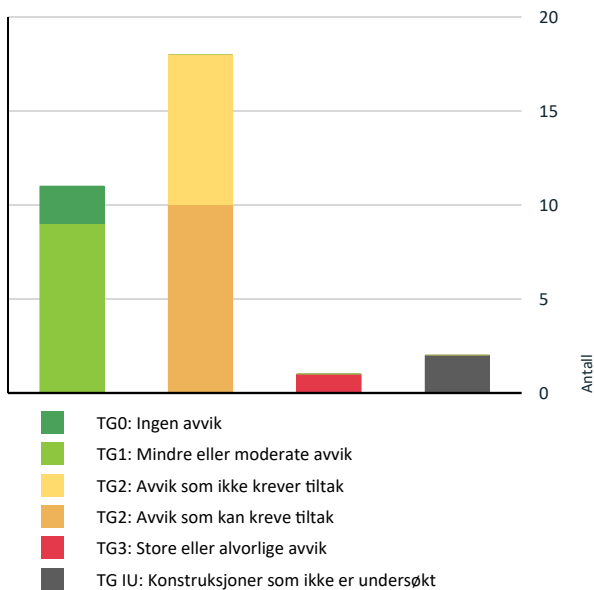
Andelsrekkehus

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

Kjeller: Byggemeldte tegninger viser bod/matbod, men disse rommene brukes i dag som soverom og bad. Kjelleren benyttes også som kjellerstue. Endring av bod/matbod til boareal er søknadspliktig og bør undersøkes nærmere. Dateret: 26.06.81

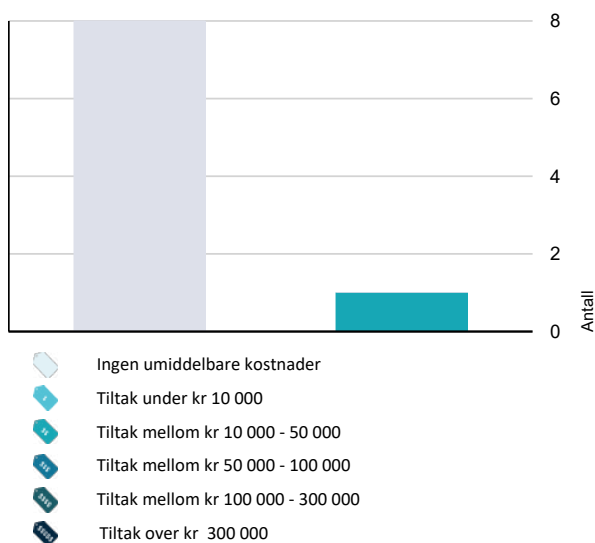
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelsrekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSREKKEHUS



Byggeår
1983

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1982.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vindu - Soverom kjeller

Vinduer med 2-lags press glass.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør med yale doorman.

Vurdering av avvik:

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

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod. 1982.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 34 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres etterslep av vedlikehold på på markterrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold på markterrassen.

Andre utvendige forhold

Andelsrekkehus bygget i 1983. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon antatt teknet med takstein. (ikke besiktiget)

INNENDIG

TG 2 Overflater

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med tapet og malte plater. Gulv med parkett og laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,20 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og malt furu. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med tapet og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i kjellerstuen ble målt til: 2,02 m.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv skjøter har sklidd fra hverandre flere steder i kjeller. Vegger har moderat bruksslitasje. Det vil normalt være enkelte merker og hull etter bilder etc. i eldre boliger. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Det vil normalt være noe bruksslitasje i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med modernisering/oppussing på sikt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Høydeforskjell målt gjennom stuen.

- Det er ujevnheter i gulv kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG II Radon

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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med tapet og malte plater. Gulv med laminat. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i Kjellerstue. Det er målt 22,7 vektprosent i bunnsvill.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjeller.

- Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampsperran. Dampsperran er mot varm side.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Dampsperran bør fjernes, og veggen bygges opp etter prinsipper som tillater fuktvandring og uttørring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte skyvedører og glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og badekar med dusjnarnytr. Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TGI1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD

TGI1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TGI2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk er begrenset besigtiget grunnet dårlig adkomst.

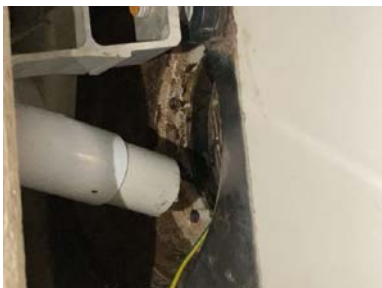
- Det er ikke blitt tilsendt dokumentasjon på membran. Det er da ikke mulig å konstantere utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil /lys og badekar med dusjnarnstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

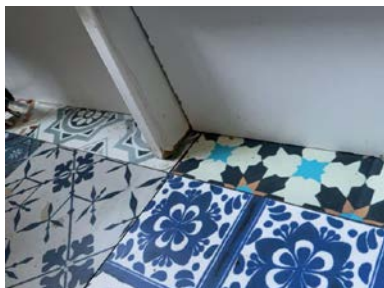
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det registres svelling på sokkel og skapfronter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Svelling på sokkel.



Svelling på skapfronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater, innfelt downlight. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og speil m/lys. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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.
Ukjent
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp 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 Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).



Automatsikringer.

Branttekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Utebod. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. pulttak takkonstruksjon antatt teknet med asfalttakshingel. (ikke besiktiget)

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Utebod		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Utebod	

Kommentar

- En utebod på ca. 4,8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Andelsrekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	51			51	
1. etasje	50			50	34
Kjeller	42			42	
SUM	143				34
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, og 3 soverom.		
1. etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, og stue.		
Kjeller	Gang, innredet rom, vaskerom, og kjellerstue.		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Byggemeldte tegninger viser bod/matbod, men disse rommene brukes i dag som soverom og bad. Kjelleren benyttes også som kjellerstue. Endring av bod/matbod til boareal er søknadspliktig og bør undersøkes nærmere. Datert: 26.06.81

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Underkant vinduer i kjeller har høyde til gulv på ca. 1,2 og 1,4 m. Det må gjøres tiltak som fastmontering av trinn på vegg for å tilfredsstille krav om rømningsvei. Høyde fra montert trinn, repo, etc. til underkant vindu skal ikke være over 1 m.

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)
Bod	0	0
Andelsrekkehus	143	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Barbara Andreia Gaspar Andrade Reite	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Lusetjernveien 62 D, 1253 OSLO

Hjemmelshaver

Nordskrenten Borettslag. Org.nr. 948 224 186

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDSKRENTEN BORETTSLAG	948224186		BOLIGBYGGELAGET USBL, Org.nr. 950 285 680	Reite Barbara Andreia Gaspar Andrade

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU1023>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240336	
Selger 1 navn	
Barbara Andreia Gaspar Andrade Reite	
Gateadresse	
Lusetjernveien 62D	
Poststed	Postnr
OSLO	1253
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002240336

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BAGAR

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet i andre etasje er pusset opp 2013: Arbeidet er utført før jeg overtok rekkehuset fra eksmann i Juni 2015 og husker ikke navn på firmaet siden den ble bestilt av eksmannen kan derfor ikke legge inn dokumentene her. - elektrisk arbeid og membran utført a fagfolk - resterende arbeid som for eksempler flislegging, montering av møbler osv er egeninnsats/dugnad Vaskerom kjelleren 2019- arbeid er utførte av ufaglærte /dugnad. Her ble det satt inn dusjkabinett, satt in toalett , koblet på vaskemaskin og tørketrommel, membran og flislegging
Arbeid utført av	ble utført før jeg overtok husker ikke navn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse
badet hele badet ble pusset opp. ble blant annet byttet membran, varmekabler, spotter , flislegging , nye møbler osv Vet ikke om det er byyggemeldt om badet 2. etasje Vaskerom kjelleren 2019 - arbeid er utførte av ufaglærte /dugnad. Her ble det satt inn dusjkabinett, satt in toalett , koblet på vaskemaskin og tørketrommel, membran og flislegging. Dette arbeidet er ikke byggemeldt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar
Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse
Vet ikke forskjell på ertre men har observert i kjelleren for noen år siden. Kjøpt trinol spay anbefalt i butikken og ikke observert det siden

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

Svar
Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

satt inn vinduet i kjelleren . Den enne vinduet i kjellerstue er satt inn før jeg overtok boligen (vet ikke om den er godkjent hos bygningsmyndighetene). Den andre vinduet i soverromet i kjelleren er satt inn i 2020 og arbeidet er egeninnsatts/dugnad. Sende mail til Borettslag men ikke søk i hos bygningsmyndighetene

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Radom målt i regi av borettslaget i 2023 ble satt en måler i Kjellern i ca 1 måned og så vidt jeg vet alt er i orden

21.1 Radonmåling

År

2023

Verdi

husker ikke verdien

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I 2020 og 2024 Borettslaget har byttet totalt 4 radiatorrør i huset pga rust som førte til skade på gulv ell sprekk på gulv. rør ble erstatte i stue, kjøkken gang i kjelleren og et soverom i andre etasje. 2 rom fikk nytt gulv (stue og soverommet). Arbeidet ble utført i regi a borettslaget og vvs gruppe

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
barbara andrea gaspar andrade reite	d217de25dd72b8b34ba0c6a a7e9f2aa05b7ec84b	06.11.2024 13:02:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240336

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Frømtiden Eiendomsmebling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørвика v/Blanca Gravador
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

8195027

500/1027

05.12.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.12.2024.

Boligselskap: 500 Nordskrenten Borettslag
Organisasjonsnr: 948.224.186
Andelseier: Barbara Andreia Reite
Leieobjektnr: 1027
Adresse: Lusetjernveien 62 D, 1253 OSLO
Andelsnummer: 27
Borettsinnskudd: kr 298.900,-
Hjemmeside: www.nordskrenten.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 83034655.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Boligselskapets hjemmeside: <https://vibbo.no/nordskrenten>
- Borettslaget kan endre fellesutgiftene med en mnd varsel.
- Borettslaget v/styret har besluttet at beboerne selv må dekke egenandel i forbindelse med forsikringsskader.
- Fjernvarme. Det er installert varmemålere i alle leiligheter og det utføres varmemåling og individuell avregning av kostnad for leilighetene. Målerne har fjernavlesing, dvs at det ikke er nødvendig å komme inn i leiligheten for avlesning av måler. Ved flytting får Ista beskjed fra OBOS, andelseier trenger ikke foreta seg noe i forbindelse med dette.
- Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret, telefon: 45 43 54 14 eller styerommet@nordskrenten.no.
- NB: For å unngå parkeringsbøter i forbindelse med visninger oppfordres meglere til å melde i fra til styret i borettslaget om visningstidspunkt. Styret vil kontakte parkeringsselskapet for å unngå kontroll i angitt tidspunkt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207856061	S	3.940.134,-	2 år 10 md.	12		Flyt	6,05%
* OBBK02-98207856053	A	432.229,-	2 md.	12		Flyt	6,05%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.460,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.735,-
A konto oppvarming	1.200,-
Bredbånd	525,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	800,-	2.240,-	8.728,-	36.099,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207856061	19.395,-	688,-
* OBBK02-98207856053	2.125,-	1.069,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Laszlo Szabo Lusetjernveien 50, 1253 OSLO, e-post: lasse.szabo@lindbak.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av
denne bestemmelsens punkt (3).

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de
eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

9-9 Valg

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

for Nordskrenten Borettslag org nr 948884186

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

1. Formål

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

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

2. Henvendelser til styret

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

3. Alminnelige ordensregler

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

(2) Utgangsdørene i terrassehusene skal alltid holdes låst.

(3) Dør til fellesrom skal alltid holdes låst.

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

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

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

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

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

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

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

4. Bruk av leilighet

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

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

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

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

5. Forandringer, tilbygg m fl

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

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

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

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

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

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

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

6. Uteområder, hager og balkongkasser

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

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

(3) Beboere med hekk er ansvarlig for at disse holdes smale og ikke overstiger 180 cm. Ved manglende klipping av hekk kan styre besørge dette på beboers regning.

(4) Ingen vekster i balkongkassene må være høyere enn 1,5 m.

(5) Oppsatte gjerder skal holdes vedlike av borettslaver og beises med en av de godkjente farger.

(6) Oppsett av terrasser, plattinger, levegger o.l. er søknadspliktig til styret. De nevnte byggverk kan normalt ikke strekke seg lenger fra husveggen enn 2,5 m. Maksimal høyde for levegger er 1,8 m. Terrasser og plattinger kan ikke være hevet mer enn 0,5 m over terreng.

(7) Dersom borettslaver ikke overholder plikten til å vedlikeholde hage og beplantning i balkongkasser kan dette, etter at borettslaver er varslet, besørge av styret på borettslavers bekostning.

7. Fellesrom

(1) Bruk av fellesrom begrenser seg til hensettelse av barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. Fellesrommet skal ikke brukes til lagring av defekte sykler, deler eller annet. Som unntak kan hver beboer i terrassehusene bruke fellesrommet til lagring av ett sett (4 hjul) bildekk.

(2) Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesrommet. Brannforskriftene må følges.

(3) Dersom borettslaver ikke overholder plikten til å vedlikeholde hekker, gjerder, hager, og beplantning i balkongkasser kan dette, etter at borettslaver er varslet, besørge av styret på borettslavers bekostning.

8. Sjøppel

(1) All søppel skal legges i søppelkassene. Sjøppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes i egne kasser/containere.

(2) Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene.

(3) All søppel og spesielt skarpe gjenstander må pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f.eks sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall i søppelkassen.

(4) Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering.

(5) Beboere som setter fra seg eller kaster søppel utenfor anvist plass vil kunne ilegges et oppryddingsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

9. Fellesområder

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

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

10. Dyrehold

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

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

11. Parkering og kjøring

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

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

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

(4) Bommene skal holdes lukket.

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

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

(7) Unødvendig opphold i garasjelegget er ikke tillatt.

(8) Tilhengere til bil skal ikke henses ut på gjesteplasser ut over 1 time.

12. Garasjeporter

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

REGLER FOR DYREHOLD

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

REGLER FOR PARABOLANTENNER

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

Valgordning

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

1. Formål

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

2. Gjennomføring av valg

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

3. Valg av styreleder

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

4. Valg av styrets øvrige medlemmer

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

5. Valg av styrets varamedlemmer

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

c. ingen stemmeberettiget ønsker skriftlig valg.

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

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

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

6. Valgkomité

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

(2) Valgkomitéen utarbeider et valgforslag for generalforsamlingen.

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Laszlo Szabo	Lusetjernveien 50
Styremedlem	Christian Samir Bjorstad	Lusetjernveien 72 A
Styremedlem	Leif Haga	Lusetjernveien 82
Styremedlem	Mette Løseth	Lusetjernveien 76 B
Styremedlem	Stein Morisse	Lusetjernveien 92 C
Varamedlem	Kirsti Langli	Lusetjernveien 100 C
Varamedlem	Hilde Torbjørnsen	Lusetjernveien 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stein Morisse Lusetjernveien 92 C

Varadelegert

Mette Løseth Lusetjernveien 76 B

Valgkomiteen

Rita Bråten	Lusetjernveien 54
Nina Malme Gulbrandsen	Lusetjernveien 102 A
Ida Krag-Rønne Mannsåker	Lusetjernveien 110 A
Arif Tekin	Lusetjernveien 88

Kontaktinformasjon

Informasjonskanaler

I 2021 har styrets informasjonsskriv i papirversjon (Bladlusa) utgått. I stedet har vi gått over til Vibbo (beboerportal) i tillegg til Facebook og SMS. Styret har registrert en betydelig økning i bruk av Vibbo, med SMS og meldinger til beboere om sentral informasjon. Vibbo er også medvirkende årsak til at arbeidsbelastning i styret kan fordeles på en bedre måte. Videre arbeid er å utvikle et arkiveringssystem.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordskrenten Borettslag

Borettslaget består av 231 andelsleiligheter.

Nordskrenten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948224186, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 102

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Nordskrenten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid i Nordskrenten borettslag 2023

Økonomi

Driftsresultatet for 2023 endte på ca 1,5 millioner lavere enn budsjettet høsten 2022. Vi hadde et positivt avvik med ca 200.000 kr. i inntekter og et negativt avvik med ca 1,7 millioner i høyere kostnader.

Avviket på kostnader skyldes i hovedsak utbedring av taklekkasje i blokk 1, utbedring av følgeskader i leilighetene, større utgifter til energi (elbiler, sentral strømforbruk og fyring), forsikring og kollektiv bredbånd. Kostnadene for installasjon av elbilladere blir dekket ved fakturering til eier av plassen, her har styret praktisert oppdeling av totalbeløpet over 3-6 måneder.. Som i 2022-23, er styret av den oppfatning at kostnadene for kollektivt bredbånd dekkes av hver boenhet og ikke etter en fordelingsnøkkel som hensyntar ulikheter mellom boenheter. Vi har også sett nødvendigheten for å øke felleskostnadene («husleien») med 5% fra 1.februar 2024.

Det ble brukt ca 40 000kr til trefelling og trepleie i 2023.

Selv om OBOS Regnskap bekrefter at det er god økonomistyring i borettslaget, mente styret i Nordskrenten borettslag at likviditeten var svært presset, særlig på vårparten i fjor (og 2022). En av de største likviditetsutfordringene var knyttet til at borettslaget må forskuttere for høye energikostnader, som ble dekket inn igjen ved en tilleggsregning («energiavregning») i juni 2022. Styret fattet derfor igjen et vedtak om å gå i dialog med OBOS-banken for å be om en avdragsfri periode. Dette ble innvilget for første kvartal i 2023, og det er også innvilget avdragsfrihet første kvartal 2024.

Informasjon og kommunikasjon styret/beboere

Informasjonskanaler

Styret har de siste årene økt bruken av beboerportalen Vibbo, i tillegg til Facebook og SMS, som informasjonskanaler. Styret har registrert en betydelig økning i bruk av Vibbo hos beboere, særlig etter at medbeboere også kunne få tilgang til Vibbo. Sammen med Styrerommet (styrets arbeidsportal) bidrar Vibbo til redusert arbeidsbelastning og bedre fordeling av ansvarsområde i styret, samt gode kommunikasjons og informasjonsarkiveringsfunksjoner. OBOS har informert om flere funksjoner i Vibbo og i Styrerommet i fremtiden, og styret jobber med å ta i bruk verktøyene enda mer effektivt enn i dag.

Kommunikasjonskanaler

Styret mottar en rekke henvendelser via Facebook, Messenger, Vibbo, SMS/MMS, e-post og per telefon. I 2023 var det ca. 7500 henvendelser som styret/styreleder besvarte. Innkomne meldinger via Vibbo vil kunne leses av alle i styret. Meldinger sendt i Vibbo blir automatisk koblet til beboeres profil i Styrerommet og gjør arkivering av informasjon lettere tilgjengelig for sittende styret og fremtidige styremedlemmer. Styret foretrekker derfor å motta flest mulig henvendelser via Vibbo.

Innkomne eposter blir i hovedsak håndtert av styreleder, etter avtale med resten av styret. E-poster som er ment for samtlige medlemmer videresendes til resten av styret. Dette betyr at saker der det finnes presedens, kan besvares av styreleder direkte. Øvrige saker

blir videresendt styret som informasjon eller registrert som sak til påfølgende styremøte. For å kunne være effektive med avklaringer internt i styret, er det opprettet en egen chattegruppe på Messenger hvor man kan informere hverandre og rådspørre i plenum om forskjellige problemstillinger. Saker som krever vedtak blir da registrert i styreportalen og det fattes vedtak på påfølgende styremøte.

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

Styret har i 2023 bestått av 7 personer; styreleder + 4 styremedlemmer + 2 varamedlemmer. Alle i styret har en stemme hver, og alle tilstedeværende på styremøtet har stemmerett, også vara. Eventuell dissens med vedtak blir registrert. Det er ikke registrert dissens i 2023.

Generalforsamling

Generalforsamlingen i 2020 og 2021 ble avholdt digitalt. I 2022 og 2023 hadde vi hybrid løsning for årsmøte med både digitalt og fysisk oppmøte i Nordstua.

Beboere ble informert om gjennomføring og tilhørende frister på Facebook, Vibbo, på SMS og med et skriv i postkasser.. Generalforsamlingen ble gjennomført 4.mai, med mulighet for å avgi stemme skriftlig/fysisk.

Garasje, vei og parkering

Utbedring av garasjeporter

Dessverre så har vi hatt flere påkjørsler av porten til blokk 5, samt enkelte gitterporter i noen av de andre blokkene. Disse ble utbedret og kostnader belastet bileier eller bileiers forsikringsselskap.

Hærverk og innbrudd i garasjene

I 2023 hadde ikke Nordskrenten hærverk eller innbrudd i garasjer. Dette kan forklares med et godt system med kameraer i garasjene, vektertjeneste og tett oppfølging av mistenkelige hendelser. Dog så hadde vi en alvorlig hendelse i garasjen i blokk 1 i oktober, dette er også omtalt i media. Denne saken er fulgt tett opp av styret sammen med Politiet og leverandør av overvåkningskameraene.

Gjesteparkering – P-service

Borettslaget innførte i 2020 et elektronisk registreringssystem for parkering, levert av P-service. Styret har hatt arbeid med oppfølging av dette systemet og har vært involvert i klagesaksbehandling mellom sjåfør og P-service, og bidratt til et nyansert syn på saken. Ofte har disse sakene ført i sjåførens favør. Styret har også sørget for fritak fra parkeringsreglene i høytider og tilrettelagt for alternativ parkering ved behov. Nye skilter kom på plass med QR-koder for raskere tilgang til webside for informasjon og registrering av parkering.

Trafikksikkerhet

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

Ladeplasser for elbil/betalingsløsning

I 2021 investerte Borettslaget ca 1,5 millioner kroner i et stamnett og styringssystem for ladestasjoner med betalingsløsninger. Styret har hatt individuell oppfølging av alle eiere av elbilladere, samt forenklet fakturering, slik at beboere slipper fakturagebyrer dersom Obos hadde fulgt opp faktureringen.

Det ble installert og klargjort for elbil-lading i ytterligere 10 garasjer, som finansieres direkte av garasjeplassbrukeren med 25 000kr pr plass. Som følge av økte strømpriser, har også prisene for lading økt. Styret har tidligere praktisert halvårlig avregning. På grunn av de økte strømprisene og trangere økonomi, og for å gjøre betalingen lettere for beboere ved å betale hyppigere og mindre beløp, har styret endret praksis til kvartalsvis avregning. «Faktura» sendes ut som SMS-melding fra styreleder, med en innbetalingslenke til borettslagets konto. Enkelte elbileiere foretrekker papirfaktura, som effektueres av OBOS mot et fakturagebyr.

Fra 1.januar 2024 har prisen på en ladestasjon, ferdig montert, økt til kr 30.000 inkl mva. Prisøkning skyldes økte kostnader for installatørfirmaet med personell, materiell og bilkostnader. Noe av egenbetalingen skal også dekke tilbakebetaling for investeringen i stamnettet.

Utbedring av boligmasse/bruksområder

Nordstua

Nordstua ble ferdig oppgradert i 2021, og er flittig brukt av våre beboere. Styret har også måttet avvise eksterne ønsker om å leie Nordstua. Styret er av den oppfatning av at den relativt lave leieprisen for Nordstua skal være en gode for våre egne beboere og håper den blir brukt like mye og mer i 2024.

Generelt om rehabilitering

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

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

Stipulert finansieringsbehov er ca 140 millioner kroner.

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

Styret har engasjert seg sterkt i å innhente relevant informasjon til rehabiliteringsplanen fra leverandører, konsulenter, medlemslag i SNE, OBOS forvaltning, naboborettslag samt produsenter. Styret har også forsøkt etter beste evne å sette seg inn i avtaleverket med Hafslund Celsio, ta til seg faglig informasjon om bl.a. tilstand på rør og alternativ oppvarming, og dermed også alternative føringsveier for nye fjernvarmerør. Styret har sammen med flere andre styrerepresentanter vært på befaring hos borettslag som allerede har startet opp med sine vedlikeholdsprosjekter. Befaringen innebar også besøk hos beboere, som delte sin oppfatning av utbedringsprosessen og resultatet.

Viktigste årsak til at styret ikke har startet opp noe synlig aktivitet med rehabiliteringsplanene, er føringsveiene for rør, dersom man skal fortsette med fjernvarme. I tillegg må en ta stilling til:

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

Alle disse punktene er viktige å vurdere nøye.

Samtidig så er det et faktum at lånerentene har gått opp betydelig, i tillegg er vi blitt varslet om at de kommunale avgiftene vil doble seg innen 3 år. Informasjon fra pressen pr mars 2023 tilsier at renten vil ligge på over 5% , og vil nok holde seg der i ytterligere 2 år.

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

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

Meldinger om defekter meldes inn til styret, hvor det gjøres en vurdering om det er behov for å tilkalle en vaktmester som tar en befaring, eller om klagen gjelder kosmetiske avvik. Ved sistnevnte avvik blir saken saksbehandlet og ev. fulgt opp i sammenheng med andre lignende saker. Om defekten er enkel å utbedre, blir dette ordnet på stedet av vaktmester, ev. med oppfølgende besøk. Saker vedrørende defekte vinduer, dører og bærende konstruksjoner som vaktmester ikke kan avklare på egenhånd, engasjeres en erfaren takstmann eller tømrer.

Siden vår lokale vaktmester bor i Nordskrenten, ble avgjørelsen om utskiftning av dører og vinduer til en kollega, for å unngå habilitetsspørsmål. Pr mars 2024 er dette blitt et ikke-tema.

I 2023 ble det skiftet vinduer og dører i 4-5 leiligheter, disse var svært påkrevet.

Generalforsamlingen i mai 2023 fattet vedtak om å pålegge styret å danne en arbeidsgruppe, og arbeidsgruppens mandat skulle være å jobbe videre med rehabiliteringsplanene. Det viste seg at det var svært begrenset interesserte kandidater til arbeidsgruppa, og det var dermed ikke forsvarlig å gå videre med rehabiliteringsprosjektet.

For å kunne gå videre med dette prosjektet så kreves det:

A. Nok ressurser internt i styret og/eller i arbeidsgruppe. Alternativt må tjenesten leies inn

B . Avklare avtalen borettslaget har med Fortum, og alternativene for oppvarming og leveranse av varmtvann.

C . Avklare ansvarsforhold og kostnader med å legge ny stamnett for vanntilførsel

Utbedringer i blokkene

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

Det ble i 2022 også registrert nye taklekkasjer i 3 leiligheter i blokk 1,3 og 5, disse er for oppfølging av styret og CFE. Takleggerfirmaet som la taket i 2004 er også engasjert i saken. Prosjektering ble startet opp i november 2022, utbedring våren 2023 og fullført i juni Her er det lagt nye nedløpsrør fra tak og gjennom oppgangene, ned til garasjene hvor rørene samles til eksisterende avløpssystem. Utbedring av taket på blokk 1 utgjorde ca 1,3 millioner, i tillegg en del mindre beløp for utbedring inne i de skadede leilighetene.

Utbedringer/vedlikehold i rekkehusene

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

Vann og varme

Borettslaget har fjernvarme og vann fra Hafslund Celsio, benytter leverandøren ISTA for avlesning av energiforbruk og er i ukentlige dialoger med CFE/VVS/Hafslund. Styret behandler og videreformidler en rekke henvendelser om regulering av varmtvann, mangel på varme og skader på vannrør, samt utfordringer som dårlig trykk, brunt vann osv. Styret drøfter en langsiktig plan for varmesystemer Nordskrenten skal benytte i framtiden. Styret har sammen med 12 andre borettslag på Holmlia sett på mulighetene for å bytte ut fjernvarmesystemet til strømbasert oppvarming.

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

Styret benytter ISTA i måling av varmtvann/fjernvarme. Styret får en årsavregning ved utgangen av hvert år, og administrerer inn- og utbetaling i juni/juli. Styret har tett dialog med ISTA og OBOS, og forsøker å få avregningene på et tidlig tidspunkt. Styret har også tett dialog med beboere som tar kontakt om høye regninger, og foretar analyser av vann- og varmeforbruk. I 2021 så hadde vi en vesentlig økning i kostnader for varmtvann og oppvarming, som har medført både refinansiering av boliglån, forhandlinger med Obos banken og tett oppfølging med beboere med høyt forbruk. I 2022-23 ble kostnadene stabilisert, og det ble gjort individuelle justeringer av a konto beløp for at innbetalt a konto beløp skulle komme så nær som mulig til de faktiske kostnader.

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

Vaktmestertjenester

I 2005 inngikk Nordskrenten en avtale med Christiania Drift&Vedlikehold (CDV), nå, Christiania Forvaltning & Eiendom (CFE).

Avtalen innebærer blant annet ukentlige vaktmestertimer for å følge opp blant annet renovasjonsetaten, sjekke låser, dører, lys, rydding og foreta hjembesøk hos beboere som har ulike problemstillinger. På sommeren inneholder avtalen også gressklipping og feiing, og på vinteren brøyting og strøing.

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

Det som styret oppfatter som «ekstremvær» med svært mange nedbørsdager sesongen 2023-24, har det vært mange diskusjoner mellom styret og andre borettslag på Holmlia om kvaliteten på vinterdriften. Styret i Nordskrenten har ikke hatt grunn til å fremme klage, og vi har stort sett vært fornøyd gjennom hele året. Når vi ser tiltak som enkelte andre borettslag har gjort med å gå ut på markedet og be om nye tilbud fra tjenesteleverandører, så ser vi at det var svært klok beslutning av Nordskrentens styre å sitte på gjerdet og avvente. De nye markedsprisene tilsier at vaktmestertjenesten i Nordskrenten er svært lavt priset, og vi bør beholde avtalen så lenge vi er fornøyd med kvaliteten og omfanget.

TV og Internett

Den nye avtalen med Multinett/Telia fra januar 2022 innebærer samme antall Tv-kanaler (ca 40), men at hastigheten er økt fra 25 MB til 100 MB. Beboere kan også benytte seg av opp til 50 poeng for å bytte inn og ut kanaler og strømmetjenester. Avtalen innebærer også at beboere kan få 750MB internett uten TV-avtale, altså noen individuelle valg for beboere. Styret har avholdt møte med Multinett, de kan bekrefte at vi har et svært stabilt nett, hvor majoriteten av beboerne har fortsatt den hybride løsningen med lineær-TV+internet. Ca 40 leiligheter har imidlertid kuttet lineær-TV og fått høyere internethastighet.

HMS

I 2021 ble det anskaffet brannstiger til 27 rekkehus som ikke hadde egnet rømningsvei. Planen i 2022 og 2023 var å utarbeide oversikt for brannsikringstiltak, slik som røykvarslere og brannslukkingsutstyr. Pga sykdom hos sentrale styremedlemmer, ble dette arbeidet skyvet ut i tid. Her har styret ved styreleder og et styremedlem i ettetid deltatt på seminar i regi av Hallagerbakken borettslag, hvor man fikk svært nyttig informasjon om temaet. I så måte var det bra at brannsikringstiltakene ble utsatt, da det dukket opp nye elementer om blant annet krav for bygninger oppført på 80-tallet. Her hadde styret engasjert en brannteknisk konsulent for å utarbeide retningslinjer og videre tiltak. Ut fra brannteknisk rapport som ble levert ble det oppdaget en del feil og mangler som nå blir utbedret. Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater kom på plass i februar 2024. Det var satt av ca kr 800.000 for dette i budsjettet. Etter noen forhandlingsrunder og behovsprøving ble totalkostnaden nesten halvert. En stor takk til HMS-ansvarlig i styret.

Radon

Vi har registrert 3 leiligheter hvor det er behov for oppfølging av tidligere tiltak med bl.a., radonvifter, mens ytterligere 10 leiligheter må følges opp. Det er utført nye kontrollmålinger på disse leilighetene fra oktober 23 - mars 24. Resultatet er ikke klart per dags dato. Problemstillingen er rekkehusrelatert.

Renovasjon

Styret tar kontakt med renovasjonsetaten, dersom de ikke følger oppsatt plan. Dette opplever vi ofte rundt høytider. Styret har vært i kontakt med Renovasjonsetaten, som har beklaget svikt i rutiner. I 2023 fikk renovatørene tettere oppfølging fra deres administrasjon, slik at våre beboere får den tjenesten man betaler for.

Komprimatorbil har vært bestilt en gang i 2023. Det var også en egen miljøcontainer med innsamling av elektrisk avfall/maling. Arbeidet ble utført av CFE og ikke på dugnad.

Styret sørger også for årlig spyling av søppelboder.

Utbedring av fellesarealer

Oppgradering av utearealer

I forbindelse med en søknad i 2021 om oppgradering langs kantene på en av gangveiene, ble det også innhentet pris på pyntemur til blant annet Lv 86, samt det ble diskutert om man skal sette av et bestemt beløp som beboerne kunne søke midler fra. Styret har satt av midler til trepleie, trefelling samt generell vedlikehold av utearealet. Dette vil være gjenstand for en årlig gjennomgang, hvor styret vil tenke helhet.

Blomsterbed

Nordskrenten har svært viktige bidrag fra beboer Eivind Steen, som jobber frivillig med blomster og bed i borettslaget. I år har i tillegg to «blomsterkomiteer» bistått Eivind.

Skøyteis

Styret har lagt til rette for nye utekraner, blant annet for at beboere kunne anlegge skøyteis på vinterstid. Det var en svært snørik vinter, med på grunn av store temperatursvingninger relativt få dager hvor isen kunne benyttes. Skøytebanen ble også tilbudt for bruk til Lusetjern skole. Styret vil imidlertid rette stor takk til de som bidro med å forsøke å holde isen fri for snø.

Oppfølging av søknader om utbygging og vedlikehold i boligene

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

Styret er blitt involvert i flere saker hvor ny eier har påpekt vesentlige mangler i leiligheten, herunder også ulovlige endringer av vannrør, varmekilde, ventilasjon, elektrisk opplegg og øvrige endringer.

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

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

Noen beboere har fått en «mangellapp» med oppfordring om å utbedre innen en gitt frist. Styret vil foreta en ny befaring våren 2024 og følge opp beboere med hager/gjerder som ikke er i henhold til våre husordensregler. Det er også fattet vedtak om å foreslå endring av husordensreglene, herunder maksimumhøyde på hekker og trær.

Trefelling

Ved ballbanen og andre steder ble det fjernet et mindre antall skadede trær. I forbindelse med kraftig vind ved Lv 112 var det et relativt stort tre som mistet fester og falt ned. Heldigvis var det ingen skade verken på bygninger eller mennesker. Området ble sikret straks, treet ble senere fjernet. Vi hadde tilsvarende hendelse ved Lv 60c for to år siden, dette forteller oss at det var riktig av styret å leie inn en arborist for å se om erosjon er i ferd med å skape utfordrende og farlige situasjoner. En slik undersøkelse resulterte i en runde med trefelling i november.

Sommerjobb for ungdommer

Nordskrenten har i flere år gitt tilbud til lokale ungdommer om sommerjobb, fra noen dagers arbeide og opp til 4-5 uker. Søkerne varierte fra 14-18 år. Alder og erfaring resulterer imidlertid i at ungdommene har forskjellig forutsetning for å kunne jobbe selvstendig og hvor man har varierende kvalitet på utførsel. Pga manglende ressurser for å gi oppgaver til ungdommene og å følge de opp underveis, har styret besluttet å ikke initiere sommerjobb det siste året. Av samme årsak vil vi heller ikke ha dette tilbud for 2024.

Dyrehold

I løpet av 2023 har det også vært noen hendelser med dyr/hunder, katter som savnes og finnes, villdyr på besøk. Styret har kontakt med andre borettslag/Søndre Ås gård osv om dette. Noen katter gjør fra seg i sandkasser. I de fleste tilfellene har beboere ordnet fint opp seg imellom, men i noen tilfelle er også styret involvert i dette. Vi oppfordrer beboerne til å følge husordensreglene og vedtektene våre ang dyrehold. Noen av sakene har også versert på borettslagets Facebook side. Styrets intensjon med Facebook gruppen er å informere og belyse problemstillinger, og ikke ha en debatt hvor man må overvåke innleggene som moderator. Av den grunn har styret valgt å stenge av kommentarfeltene når problemstillingen er blitt godt nok belyst.

Naboklager og tvistesaker

Av tvister har styret registrert en betydelig økning av henvendelser som gjelder naboer. Dette fenomenet er også bekreftet av OBOS som en generell utfordring i borettslag. Årsaken ligger nok i at flere beboere har fått seg hjemmekontor som følge av Covid-19, og dermed fått flere timer i hjemmet på dagtid hvor man registrerer lyder, aktiviteter og lukter.

Velferd og helse

Tiltak for trivsel og velferd.

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

Velferdskomiteen har arrangert filmkveld og ikke minst tegnekvelder for barn på ukentlig basis. Det siste er svært populært, og styret ønsker her å gi honnør til Hilde Torbjørnsen for innsatsen.

Velferdskomiteen har bestått av Hilde Torbjørnsen, Tove Sander og Mehrom Khan, med Ida Cecilie Juhasz som støttespiller på enkelte aktiviteter. Velferdskomiteens Carol Doyle gikk ut av gruppa og startet opp et eget interessant prosjekt for «Dyrkerne i Nordskrenten».

Korpset hadde 17-maispilling på ballplassen til glede for mange beboere.

Styret arrangerte julegrantenning 1.søndag i advent med gløgg og pepperkaker. På grunn av tidligere erfaring med tidvis dårlig vær med kulde og regn/sludd, ble nissespillingen avholdt på Nordstua, men hvor vaktmesterens «juleslede» ble kjørt gjennom borettslaget, selvfølgelig med utdeling av godteposer.

Nabolagsprofil

Lusetjernveien 62D - Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vestskrenten Linje 19N, 79, 80E	8 min 0.6 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	17 min 1.2 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.1 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Lusetjern skole (1-7 kl.) 273 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	11 min 6.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	16 min 8.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

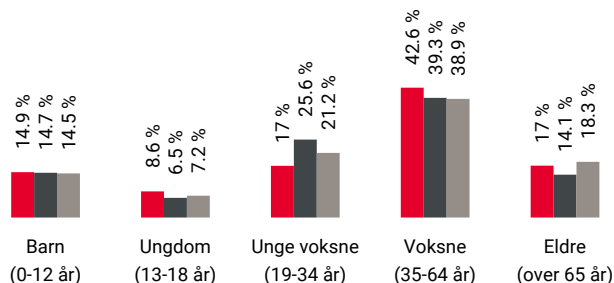
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Ås	2 322	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5 år) 84 barn	3 min 0.2 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 62 barn	9 min 0.7 km
Hallagerbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Holmlia	9 min
Coop Prix Holmlia Post i butikk, PostNord	13 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog



3. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

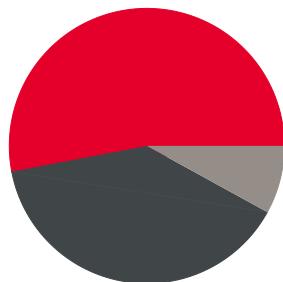
Lusetjerdalen 3 min
Fotball 0.2 km

Lusetjernveien balløkke 4 min
Ballspill 0.3 km

Holmlia Bad 13 min

Lia Trening 16 min

Boligmasse



■ 53% rekkehus
■ 39% blokk
■ 8% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

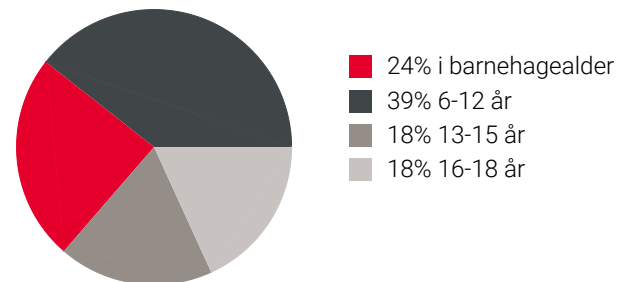


Varer/Tjenester

Holmlia Kjøpesenter 15 min

Apotek 1 Holmlia 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

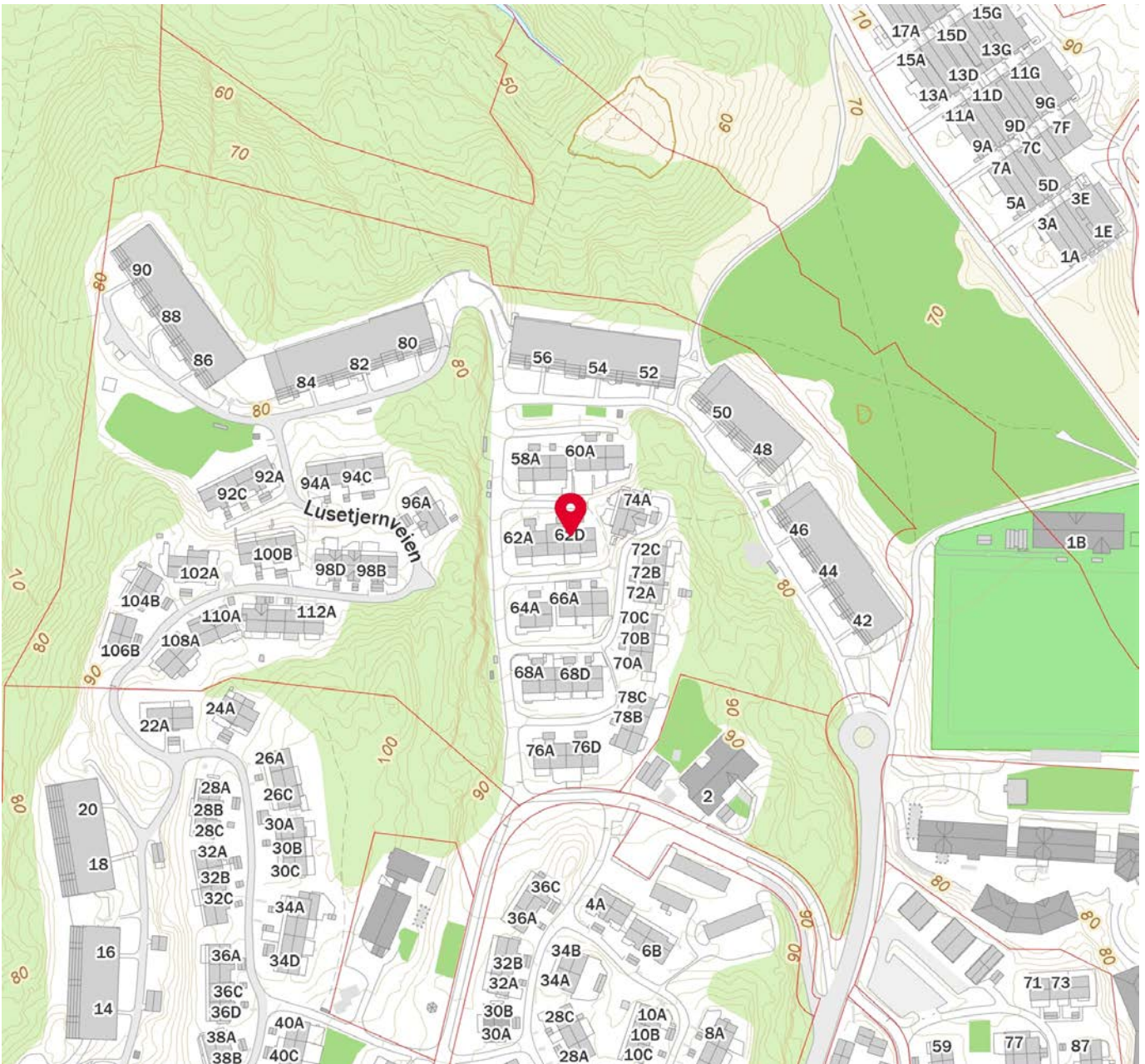


0% 47%

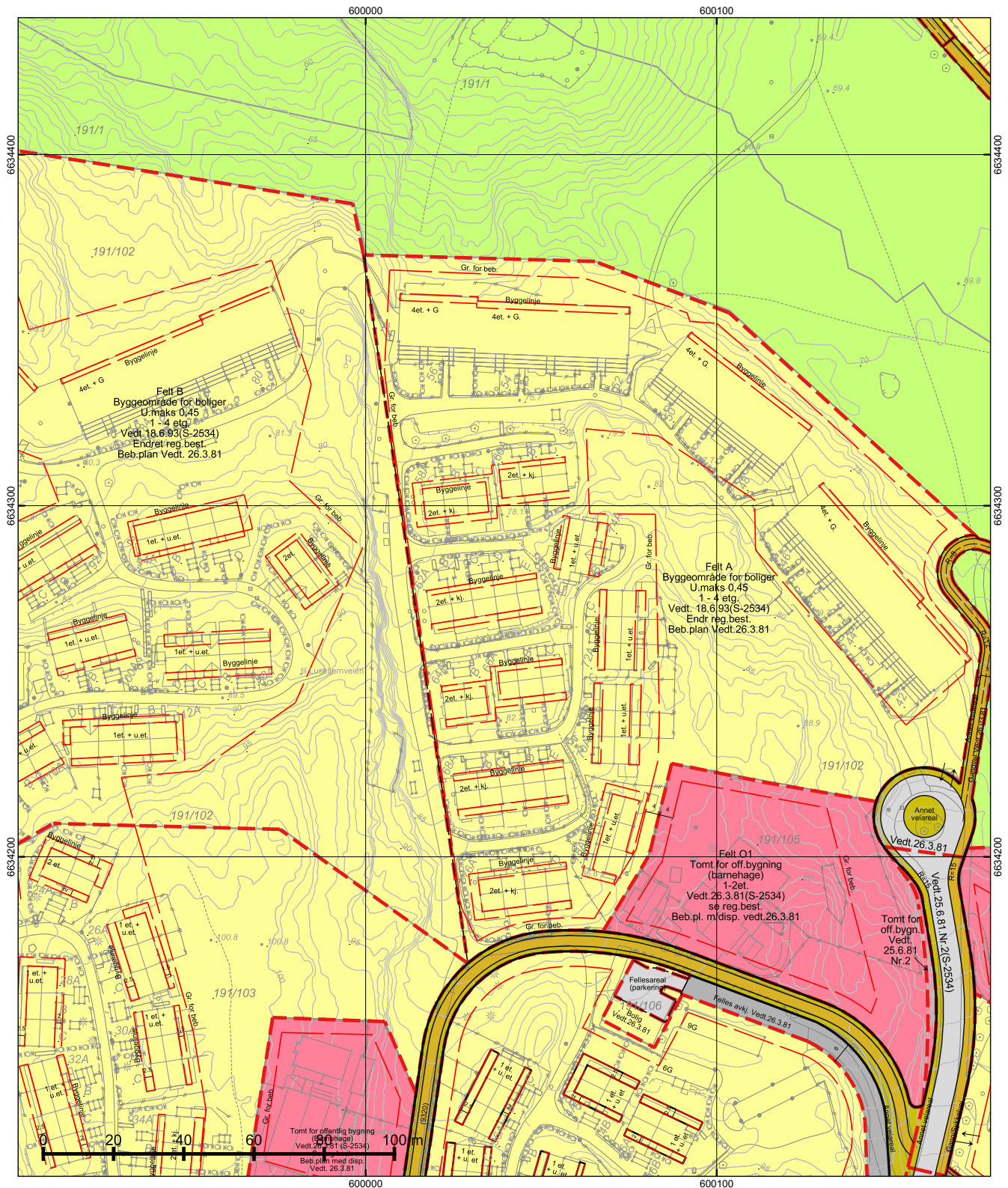
■ Nordre Ås
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 05.12.2024
 Bruker: rask
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 325805/ 86502296	Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV
Adresse: LUSETJERNVEIEN 62D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/102	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei


	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)

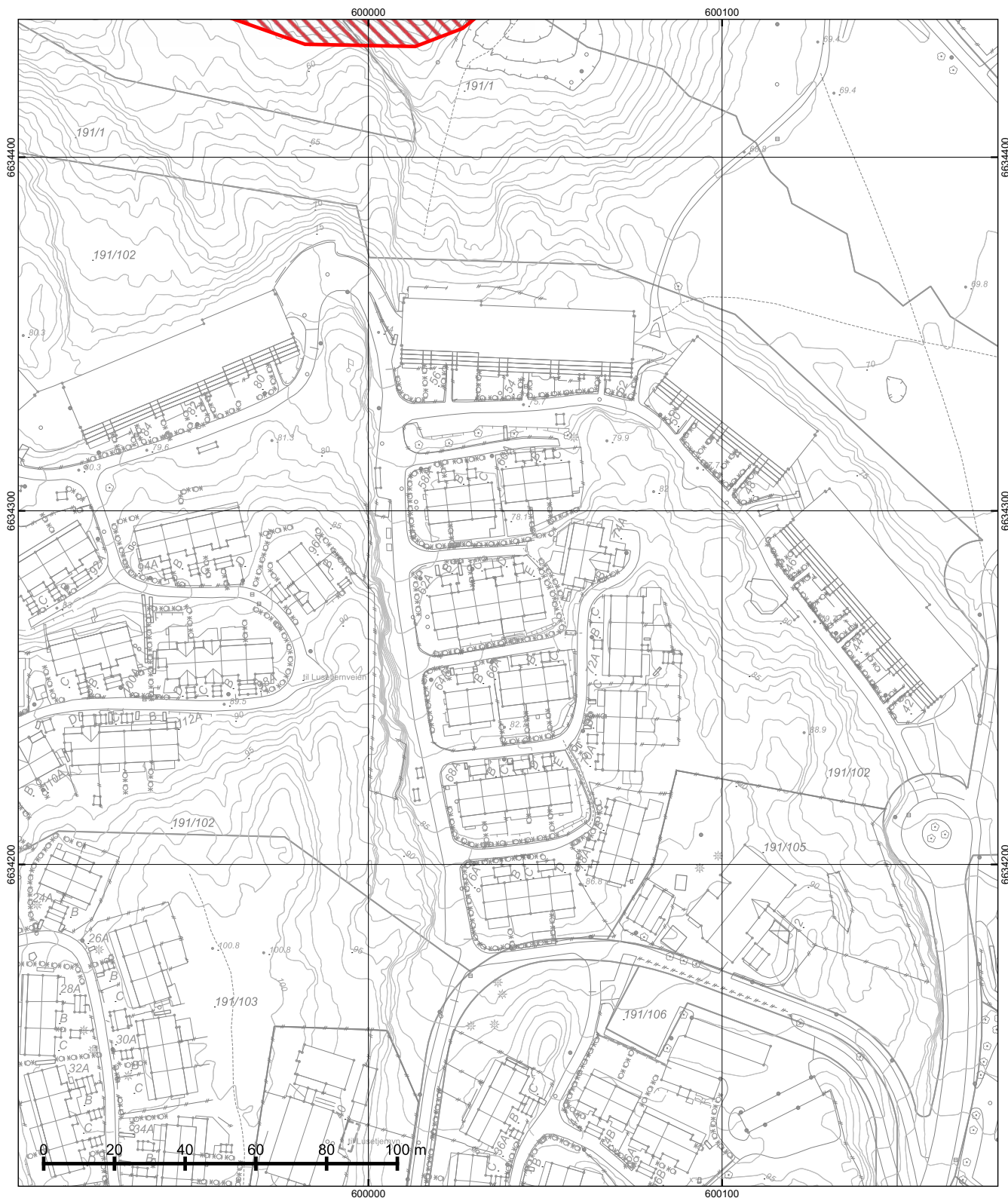
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 05.12.2024
 Bruker: rask
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 325805/ 86502296

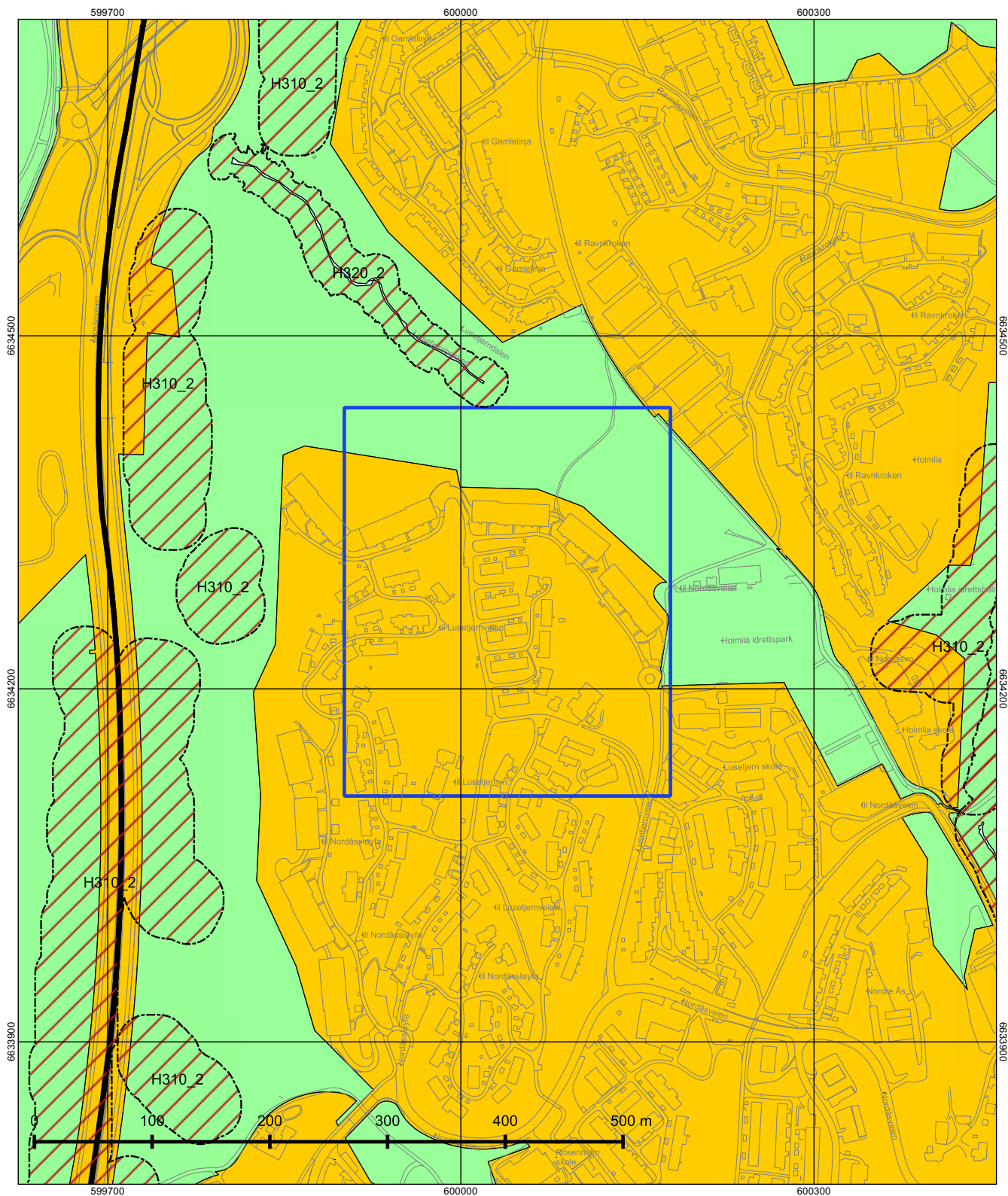
Adresse: LUSETJERNVEIEN 62D

Gnr/Bnr: 191/102

Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.12.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 325805/86502296
 Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lusetjernveien 62D
1253 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador

Telefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre