



Smeltingdelen 6

— Velkommen til

Smeltedigelen 6



Kvæernerbyen

Lys og moderne 3-R med solrik balkong | Hjørneleilighet | Garasjeplass |
Lekker kjøkken | Meget attraktiv beliggenhet

| | |
|------------------------|-------------|
| Prisantydning | 6 900 000,- |
| Omkostninger | 9 562,- |
| Totalpris | 6 909 562,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 202,- |
| BRA-i | 77 kvm |
| Totalt BRA | 82 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

| | |
|-----------|----------------------------|
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 2014 |
| Megler | Silje Marie Johansen |
| Telefon | 452 39 084 |
| E-post | s.johansen@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Oda Sagstuen |
| Telefon | 932 20 294 |
| E-post | o.sagstuen@nordvikbolig.no |







Kort fortalt

Velkommen til Smeltingen 6 - en praktisk 3-roms med gjennomtenkt planløsning. Leiligheten består av en romslig entré med god oppbevaringsplass, lys stue med delvis åpen kjøkkenløsning, to soverom av god størrelse og et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Her bor du sentralt, men rolig i populære Kværnerbyen.

Kvaliteter:

- Moderne bygg fra 2014 med heis
- Innflytningsklar og moderne standard
- Lave felleskostnader: varmtvann, fyring, bredbånd og tv inkludert
- Lekkert kjøkken oppgradert i 2023
- Nye garderober fra 2023
- Stor balkong med gode solforhold
- Ingen dok.avg
- Garasjeplass med mulighet for å etablere elbillader
- Fantastisk og rolig intern beliggenhet
- Nærhet til kollektivtransport og matbutikker
- Gåavstand til Barcode og sentrum

Arealer og innhold

| | |
|-------------|--------|
| BRA-i: | 77 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 82 kvm |
| TBA: | 11 kvm |

Beskrivelse

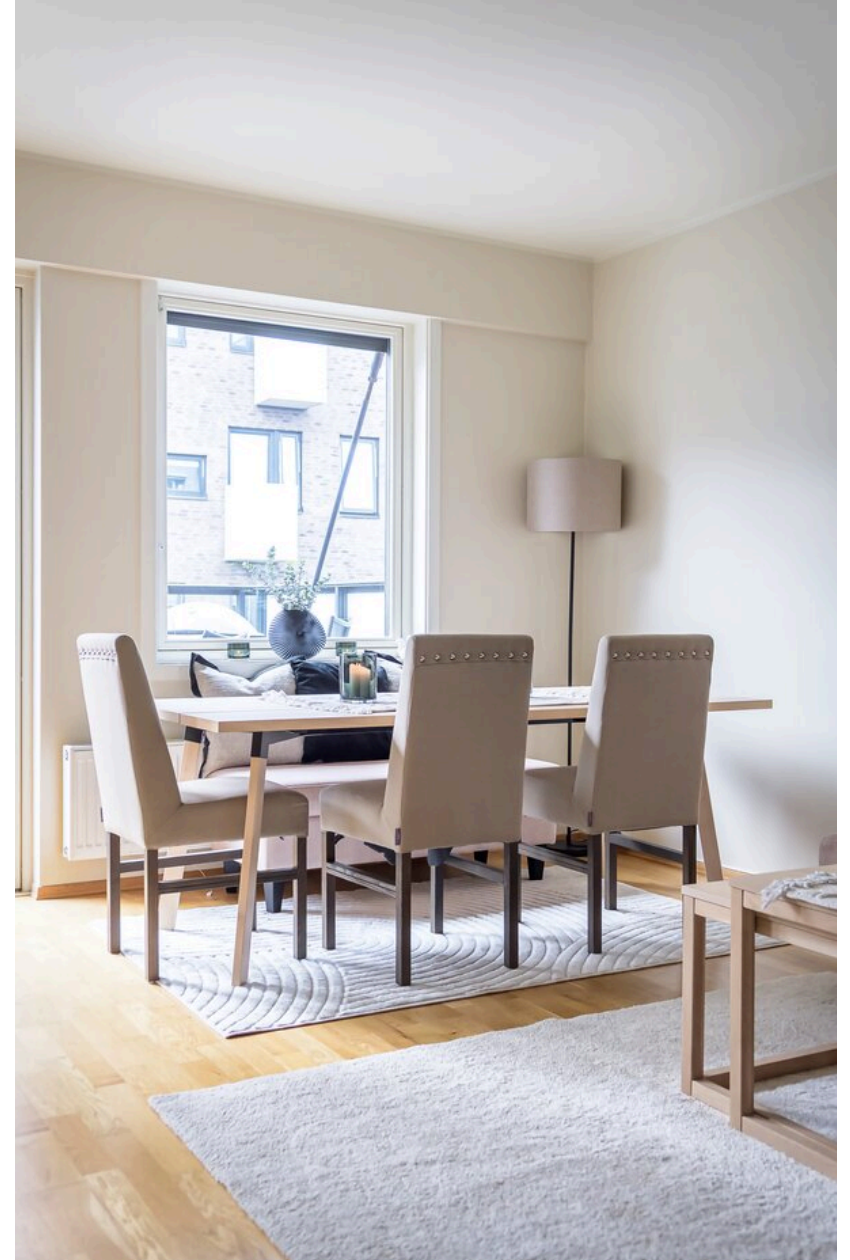
5. etasje:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm.

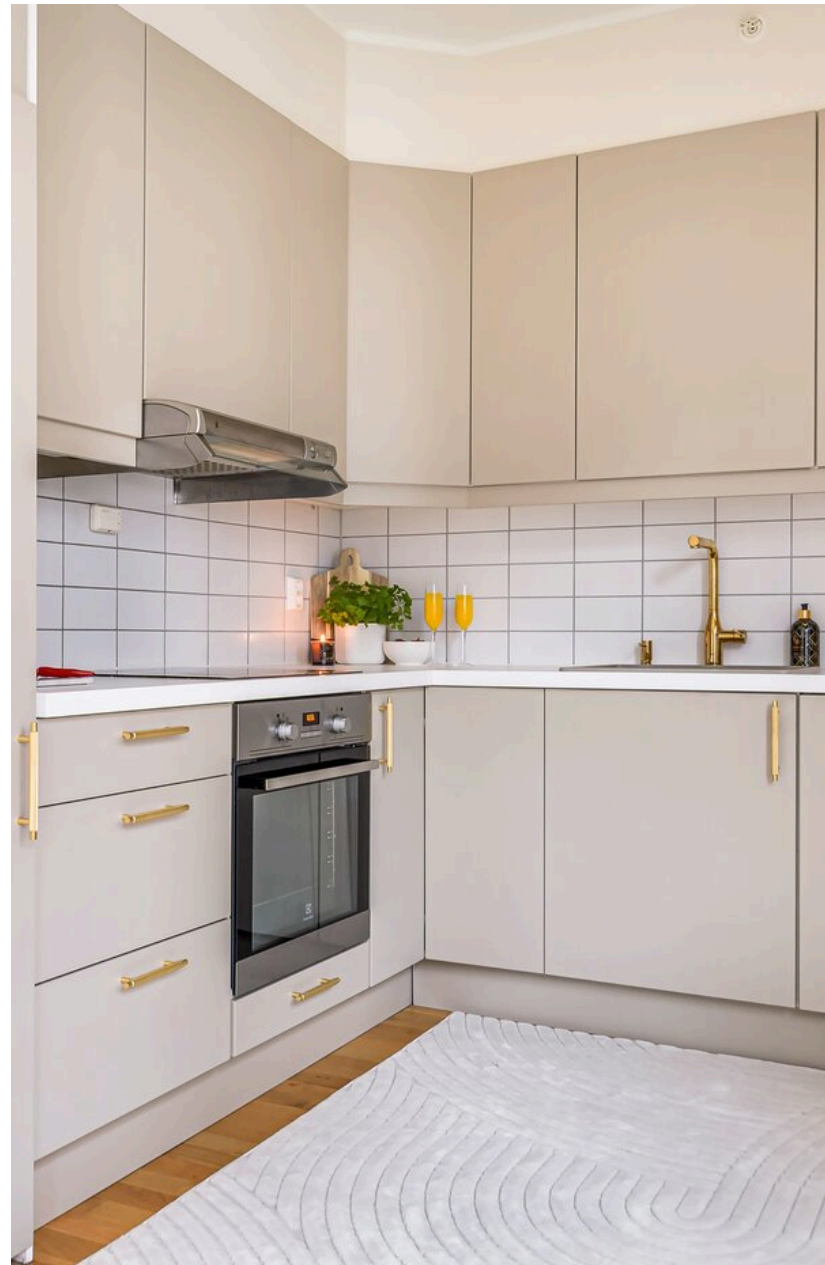
Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.



Smeltedigelen 6 Hovedetasje (gulvareal)

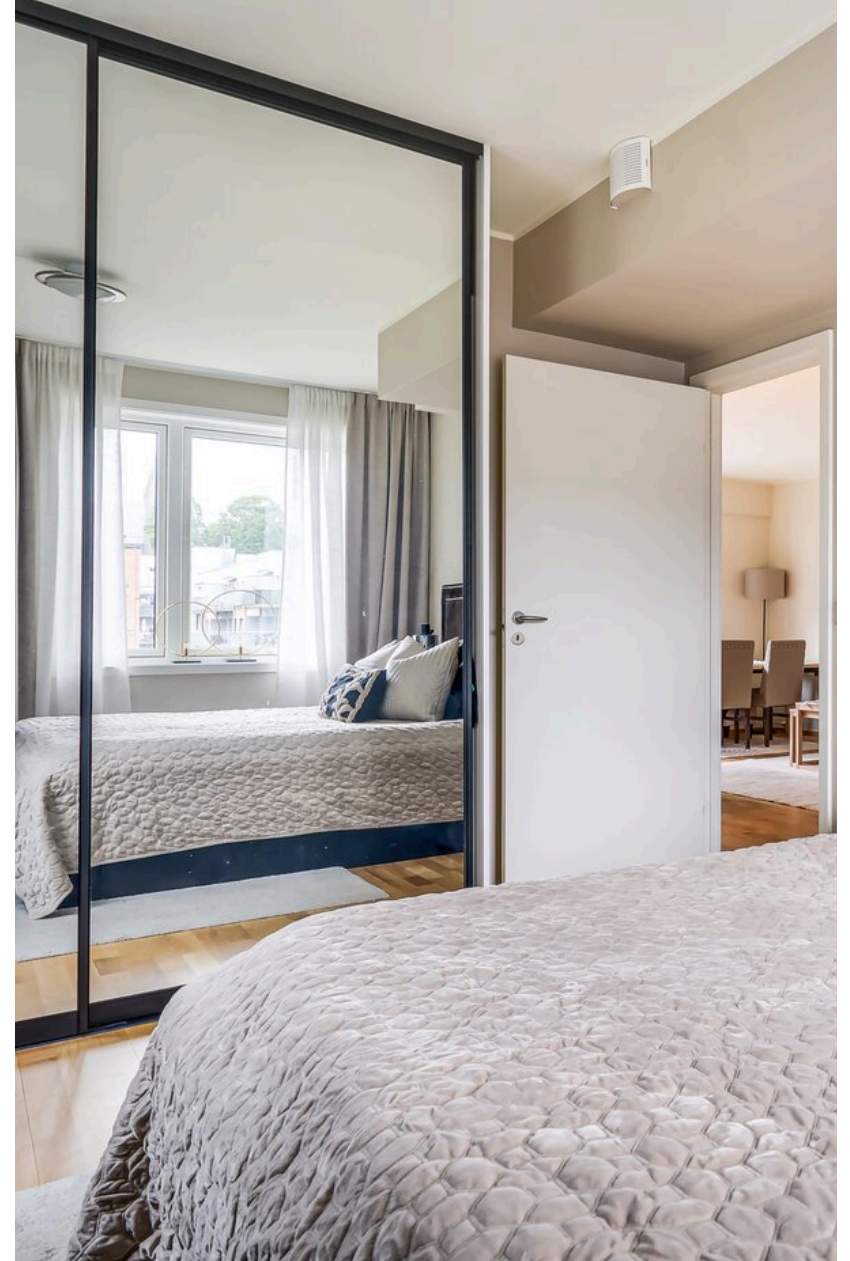






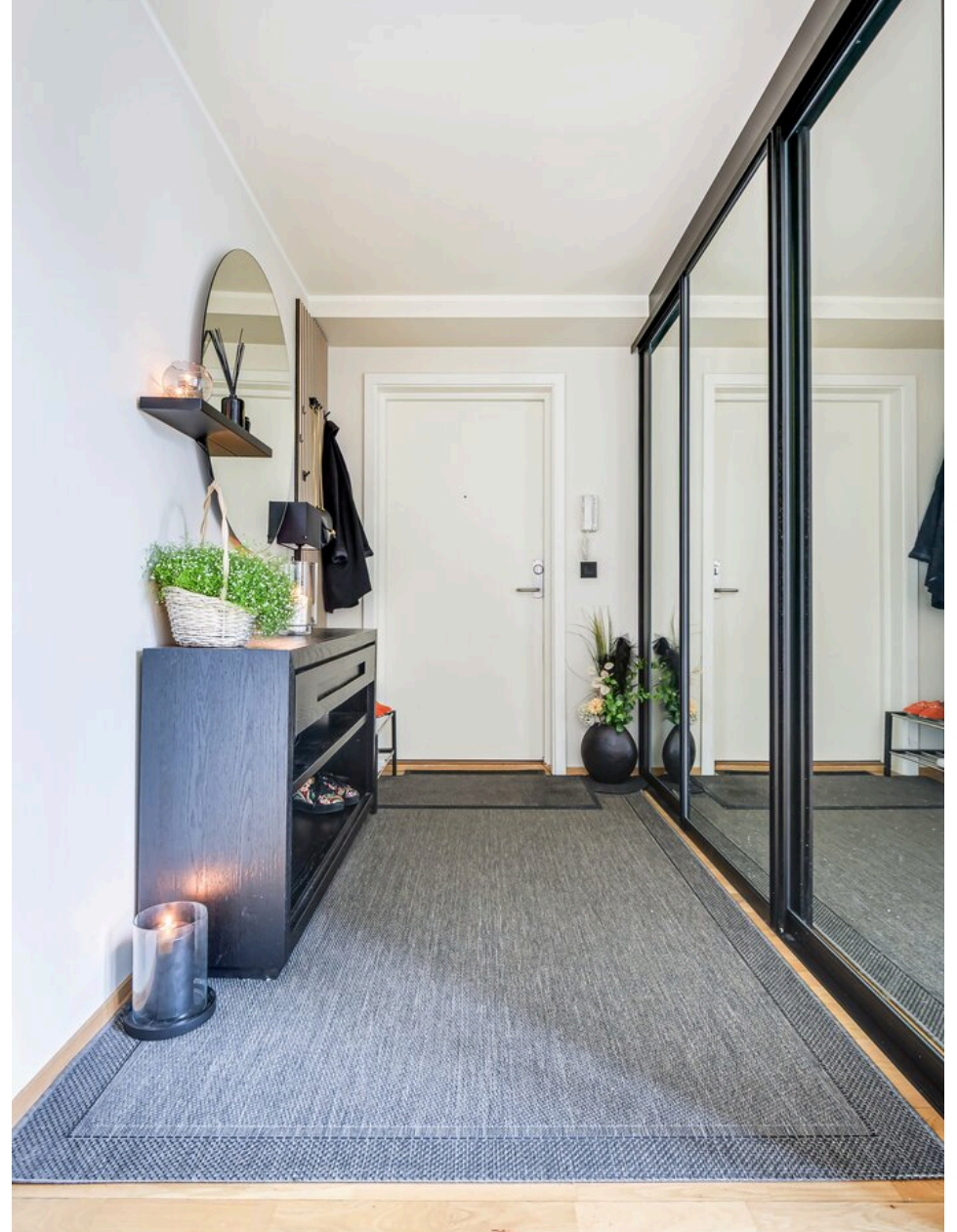


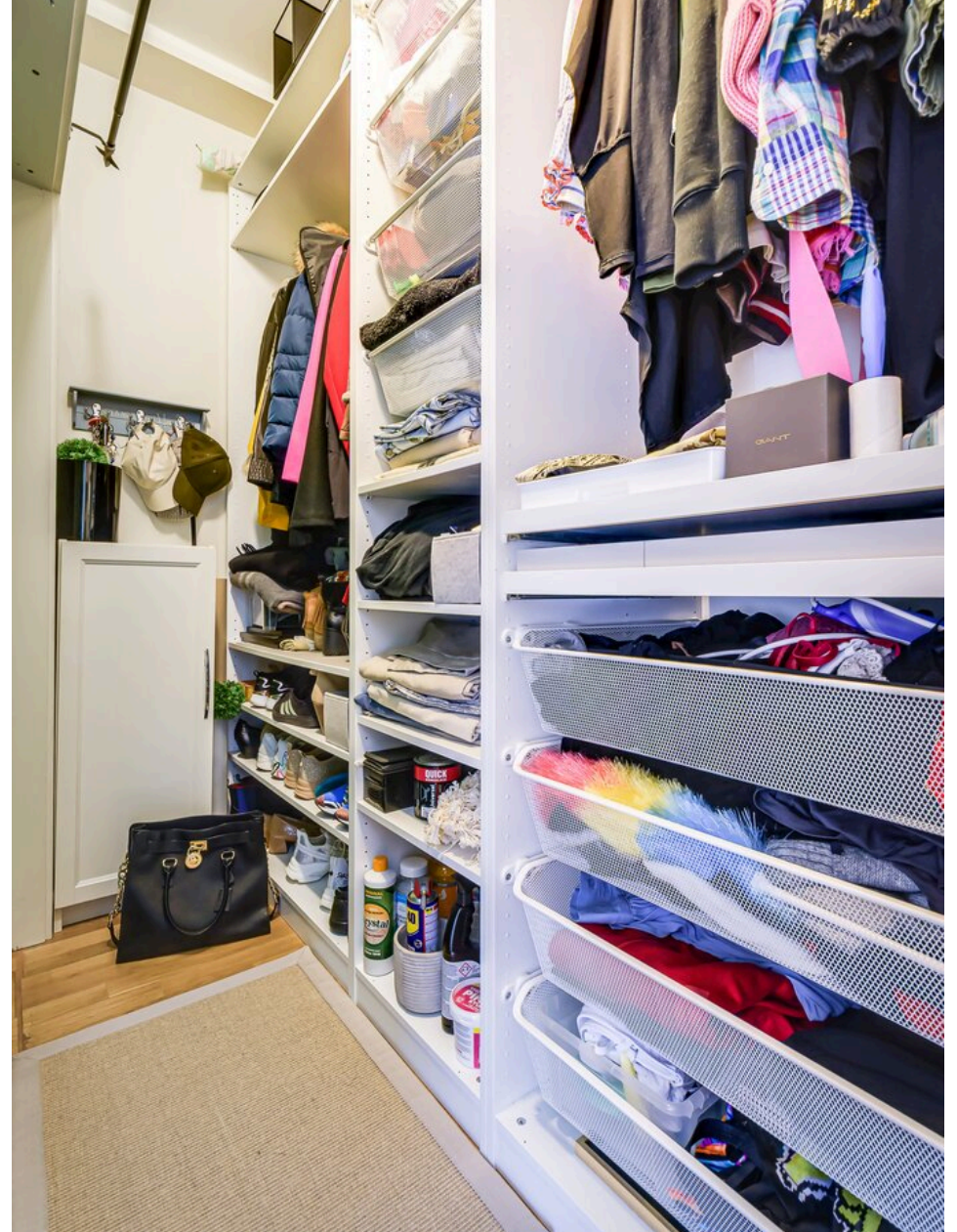


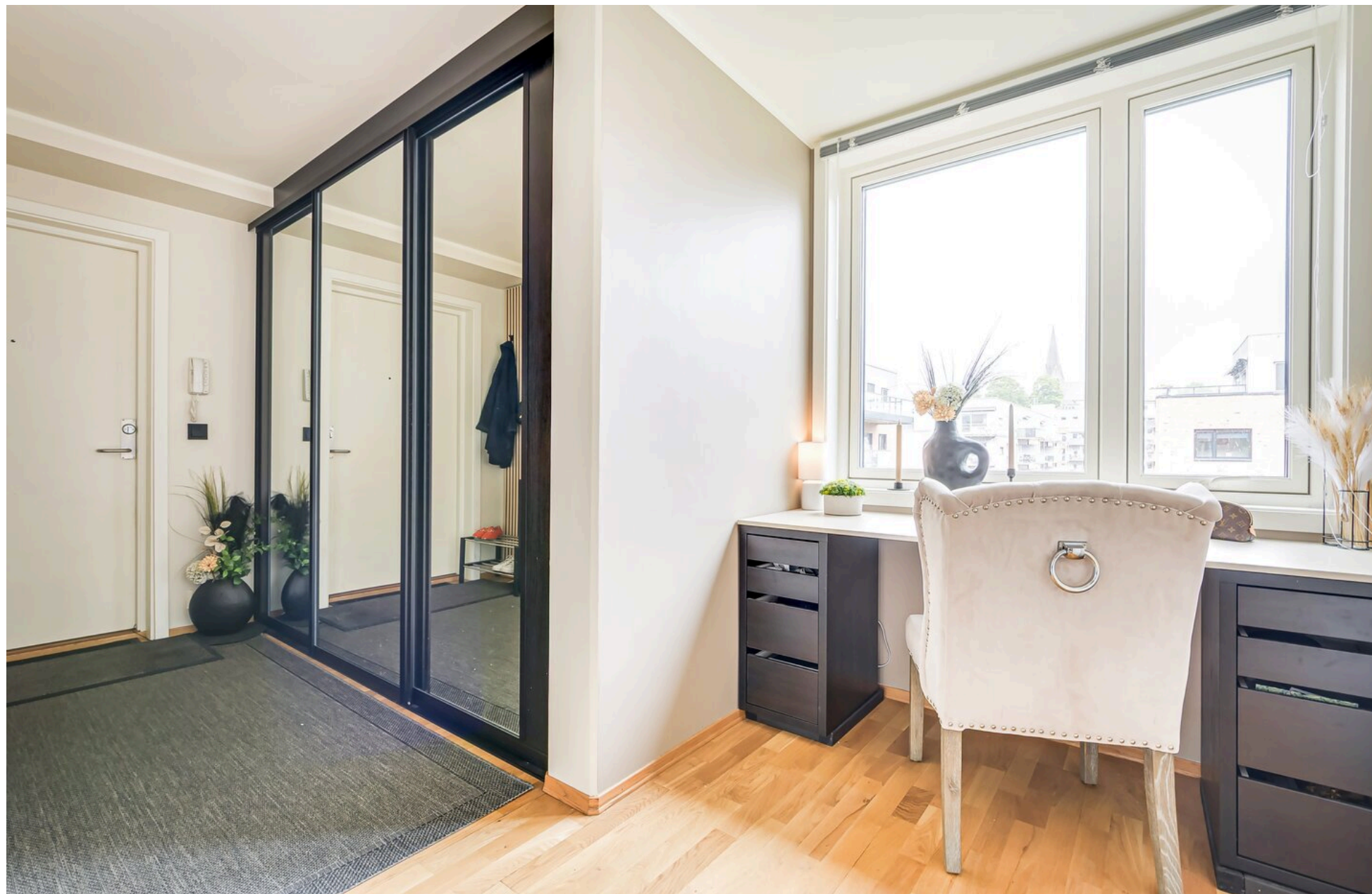




















Informasjon

Smeltingen 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

34-0119/25

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Smeltedigelen 6, 0195 OSLO

Gnr 236, bnr 230, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 43 i Pelton Borettslag, org.nr. 913042506

Selger

Sandra Kartal

Kjøpesum og omkostninger

6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 909 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 918 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

2014

Etasje

5

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 77 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 82 kvm

TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 77 kvm.

Total BRA: 77 kvm.

TBA: 11 kvm.

Underetasje:
 BRA-e: 5 kvm.
 Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Boligen ligger i 5. etasje og inneholder:
 Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Det disponeres en kjellerbod på 5 kvm.

Standard

Entré:
 En meget romslig entré med stor skyvedørgarderobe og rikelig av plass til oppbevaring av ytterklær og sko.

Stue/kjøkken:
 Lys stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Stuen og kjøkkenet har en delvis, åpen planløsning som gir en luftig romfølelse. Det er god plass til spisebord, sofa og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til en solrik, sørvendt balkong med sol fra formiddagen til kvelden.

Lekkert kjøkken som ble oppgradert i 2023 med delikate fronter fra Herjedal kjøkken, nye håndtak og ny laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, stekeplate, kjøleskap med frys, oppvaskmaskin.

Det er tilkoblet ventilator med kanal til balansert anlegg over stekesonen.

To soverom:

Det er to lune soverom i leiligheten, begge vendt mot rolige omgivelser. Hovedsoverommet har godt med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet passer utmerket som gjesterom, barnerom eller til hjemmekontor. Garderobeskap er levert av Skapnett.

Bad:

Pent flislagt bad fra 2014 med varmekabler i gulvet og downlights i taket. Baderomsinnredningen består av servantskap, dusjsone, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via balansert anlegg.

Øvrig:

- Vinduer fra 2013
- Balansert ventilasjon
- Parkettgulv

Parkering

Det medfølger garasje plass. Det er ikke montert lader i dag, men muligheter for dette.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt -også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
 Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skapnett: Nye garderober i alle rom og gang. Herjedal kjøkken: Nye fronter kjøkken. Nye håndtak kjøkken. Ny benkeplate kjøkken. Nytt høyskap innebygd kjøleskap/fryser. Egeninnsats: Alle vegger og tak nymalt i mai 2023

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

Ja

Beskriv: Setningsprekk over det ene skapet på kjøkkenet - lite og ikke sjenerende

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

Ja

Beskriv: Noe dårlig trekk i ventilatoren over komfyren. Den ene solskjermingsgardinen på det ene kjøkkenvinduet går ikke opp.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS

Byggemåte

Bygningsdel, TG2:

Overflater > Gulv:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak trengs.

Dør til bad:

Dør til bad har skade i bunnen, øvrige dører er i god stand.

Bygningsdel, ikke undersøkt:

Varmesentral:

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien.

Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslag.

Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Varmtvannstank:

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.

Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget.

Bad > Tilliggende konstruksjoner:

Badet er prefabrikkert med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner
- Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator med vannbåren varme
- Gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 202,- pr. mnd.

Inkluderer: Herav:

Felleskostnader: 4 759,-

A-konto oppvarming: 243,-

Garasje: 200,-

Felleskostnader inkluderer varmtvann og fyring (A-konto), bredbånd, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, styrehonorar, forretningsførsel, drift, vedlikehold mm.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 633 028,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 532 111,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Borettslaget er en del av Hjulet Eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 135 boliger, består av fem næringsseksjoner.

Borettslaget bytter fra koaksialt bredbånd til fiberbredbånd i løpet av første halvår 2025, noe som vil gi en liten økning i fellesutgiftene.

Det planlegges ingen investeringer eller vedlikeholdstiltak i 2025 som vil påvirke fellesgjelden. Eventuell påvirkning på fellesutgiftene avhenger av tiltak som eventuelt må gjennomføres.

Adgangskontroll, sikkerhet og overvåkning:

Styret har innhentet tilbud om utskifting av den nåværende adkomstløsningen og tiltaket er tatt inn i budsjettet for 2024. Basert på tilbudene, vil tiltaket vil ha en antatt kostnadsramme på ca 400 000 kroner. Bruk av kameraovervåkning vurderes av styret å ha begrenset verdi, utover å kunne virke avskrekkende for uvedkommende. Samtidig medfører en kameraløsning formelle utfordringer opp mot personvernlovgivningen. Brudd på denne lovgivningen kan medføre betydelig kostnad for Pelton. Uavhengig av valg av leverandør må kameraovervåkning derfor utredes juridisk, før det eventuelt installeres.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Vedlikeholdsspyling røranlegg

2021 Oppgradert lekeplass

2020 Byttet til LED-lamper fellesarealer
 2019 Etablert infrastruktur lading
 2019 Rehabilitering grøntområder/uteområder

Styret informerer per 06.06.2025 om følgende:

Jeg kjenner ikke til at det er oppdaget skadedyr i bygget. Borettslaget er ikke kjent med store vedlikeholdsbehov og løpende vedlikehold dekkes innenfor budsjettet.

Fellesutgiftene er vedtatt å øke med 15 % fra 1. juli 2025.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

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.

Andel fellesgjeld er nedbetalt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjananse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder bestemmelser i husordensreglene.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 90563945

Tomt

Adkomst

Fellesvisningene vil bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et svært populært boligområde i Kværnerbyen. Bydelen er bygd på Kværner Bruks gamle tomt og har en sentral beliggenhet med kort avstand til Gamlebyen og Grønland, samt Bjørvika, der Operaen og Oslos nye finansdistrikt allerede er etablert. Herfra er det også kort avstand til populære Sørenga med en rekke serveringssteder og Sørenga sjøbad.

Det meste av det du trenger i hverdagen er på plass i Kværnerbyen. Her kan du kjøpe dagligvarer på Kiwi eller Nærbutikken, gå til frisøren, neglesalongen, trene på treningssenter og handle på apoteket. Nabolaget består av fine grøntområder med vannspeil og frodige bakgårder med flere sitteplasser. Kroloftet/ Kruttverket med 2 badstuer fra Oslo Badstuforening er åpnet i Arnljot Gellines vei. Bar og flere gratis aktiviteter som jazzkonsert hver søndag.

En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i gangavstand. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder for både turgåere og

mosjonister. Fra Akerselva er det også tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet. Eller hva med å ta turen opp kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten og nyte utsikten over Oslo? Det er også kort vei til Østmarka og de flotte turområdene man finner der.

Det er kort vei til treningssenter og idrettshall, samt Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse - Kværnerbyen:

- Linje 54

Bussforbindelser - Kværner:

- Linje 70

- Linje 74

- Linje 34

Skoler og barnehager

Leiligheten sokner til Vålerenga skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.02.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/236/230/1:

03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf

Org.nr: 976 062 035

Offentlig veianlegg.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:230

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117060 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0862 i bygg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:230

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117088 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0629 i bygg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:230

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2014 - Dokumentnr: 333256 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:230

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2014 - Dokumentnr: 845268 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 9056/9530

29.04.2015 - Dokumentnr: 371850 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:231

Bruksrett til utendørs amfi

27.03.2023 - Dokumentnr: 320436 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2023 - Dokumentnr: 320436 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglens klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 69 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 720,-

Samlet skal selger betale kr. 148 910,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45239084

Megler 2

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 93220294

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14

0191 OSLO

Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).





Vedlegg

Smeltingen 6

Freserveien 6

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Vålerenga skole (1-7 kl.) | 12 min 🚶 |
| 499 elever, 26 klasser | 0.9 km |
| Gamlebyen skole (1-7 kl.) | 14 min 🚶 |
| 303 elever, 21 klasser | 1.2 km |
| Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) | 17 min 🚶 |
| 120 elever, 10 klasser | 1.4 km |
| Kampen skole (1-7 kl.) | 21 min 🚶 |
| 495 elever, 21 klasser | 1.5 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) | 13 min 🚶 |
| 616 elever, 46 klasser | 1 km |
| Etterstad videregående skole | 16 min 🚶 |
| 588 elever, 41 klasser | 1.3 km |
| Hartvig Nissens skole | 7 min 🚗 |
| 630 elever | 3 km |

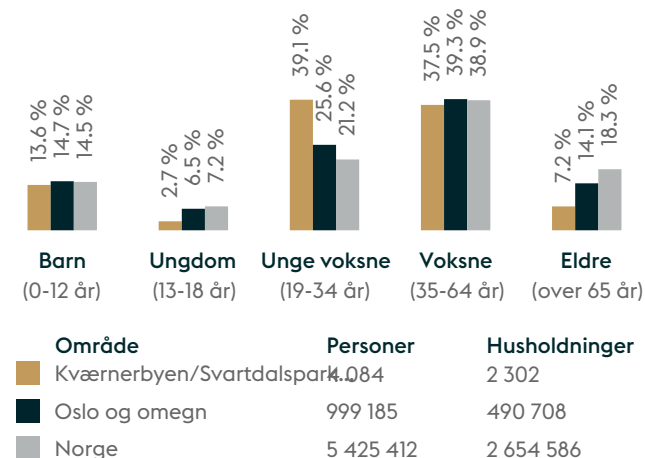
Offentlig transport

| | |
|------------------------|-----------------|
| Kværnerbyen | 3 min 🚶 |
| Linje 54 | 0.2 km |
| Oslo Hospital | 15 min 🚶 |
| Linje 13, 19 | 1.3 km |
| Ensjø | 22 min 🚶 |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 1.7 km |
| Oslo S | 7 min 🚗 |
| Totalt 24 ulike linjer | 2.4 km |
| Oslo Gardermoen | 34 min 🚗 |

Barnehager

| | |
|--|----------------|
| Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... | 4 min 🚶 |
| 77 barn | 0.3 km |
| Kværnerdalen barnehage (0-5 år... | 6 min 🚶 |
| 305 barn | 0.5 km |
| Eitillstad Fus barnehage (1-5 ... | 8 min 🚶 |
| 70 barn | 0.6 km |

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

| | | |
|--------------------------------|--------|---|
| ⚽ Vålerenga skole | 10 min | ♣ |
| ⚽ Jordal ballbane og skatepark | 13 min | ♣ |
| 🏋️ FitnessRoom Kværnerbyen | 2 min | ♣ |
| 🏋️ Mudo Gym Etterstad | 13 min | ♣ |

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

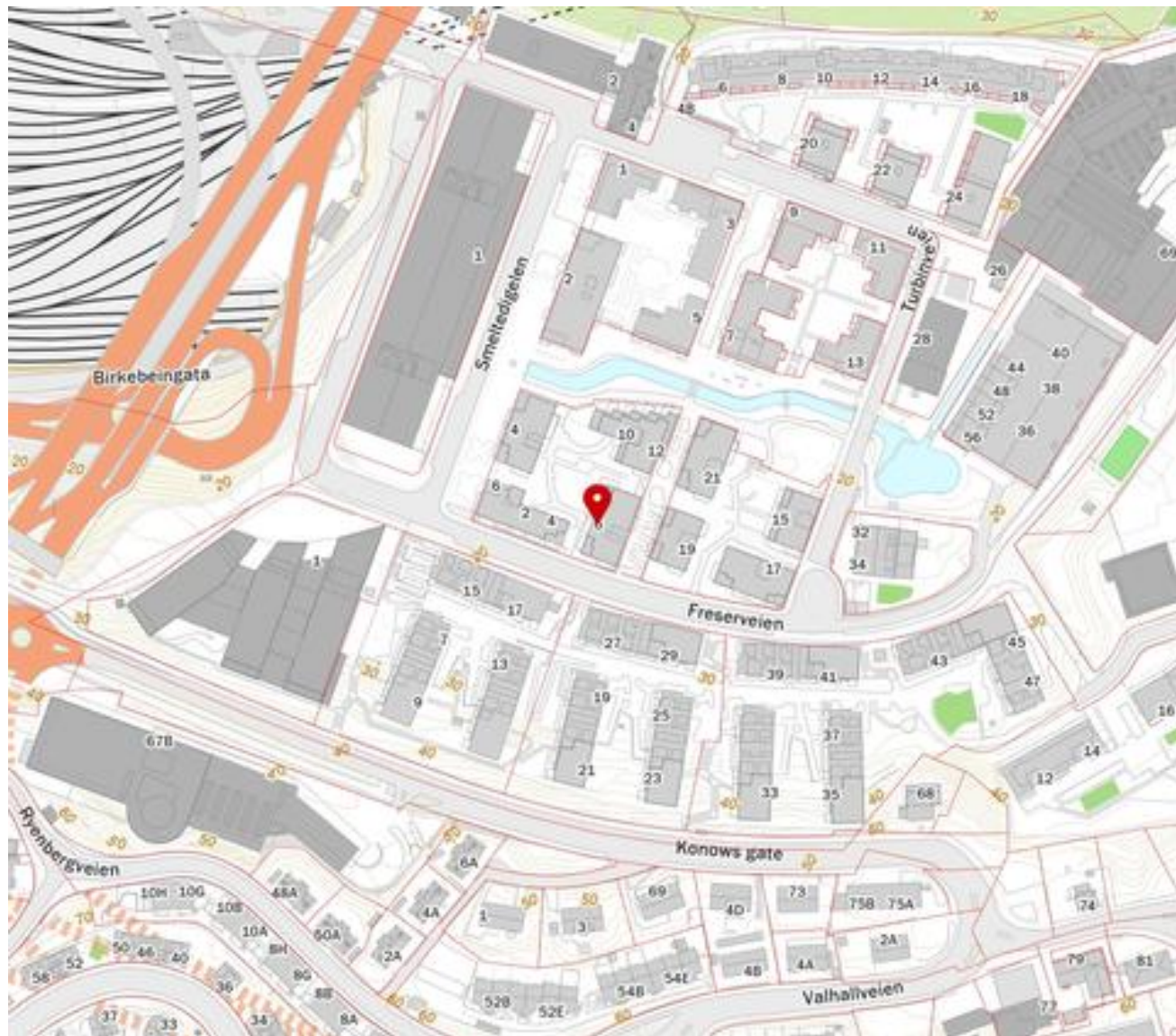
Veldig bra 86/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

| | | |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Kartal, Sandra | 9578-5993-4-2096936 | 2025-06-03 23:26:07 |
|----------------|---------------------|---------------------|

Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato
3. jun. 2025
Oppdragsnummer
34-0119/25

Om eierskapet

| | |
|--|--|
| Gateadresse til salgsobjekt Smeltingelien 6, 0195 OSLO | Meglerfirma Nordvik Bjørvika |
| Selgere Sandra Kartal | |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2023 | Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei |
| Selges eiendommen som et dødsbo? Nei | Har du kjennskap til eiendommen? Ja |
| Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja | |
| Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei | |

Utført arbeid

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

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

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

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



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skapnett: Nye garderober i alle rom og gang Herjedal kjøkken: Nye fronter kjøkken Nye håndtak kjøkken Ny benkeplate kjøkken Nytt høyskap innebygd kjøleskap/fryser Egen innsats: Alle vegger og tak nymalt i mai 2023

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Setningsprekk over det ene skapet på kjøkkenet - lite og ikke sjenerende

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe dårlig trekk i ventilatoren over komfyren Den ene solskjermingsgardinen på det ene kjøkkenvinduet går ikke opp

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved forrige salg i 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0119/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn Dato
Kartal, Sandra **2025-06-03**





Identifikasjon

 **bankID** Kartal, Sandra



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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Smeltdigelen 6, 0195 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 236, bnr. 230
-  # Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 Rapportdato: 09.06.2025 Oppdragsnr.: 22396-1697 Referansennummer: AN7096
 Autorisert foretak: Stavern Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Rune Larsen Vår ref:



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



Norsk takst

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



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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen
 Uavhengig Takstingeniør
 rune@stavertaksering.no
 994 09 100



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 fuktstø.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • 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

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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.



Smeltedigelen 6, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 230
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Moderne leilighet i leilighetsbygg bygget av betongkonstruksjon med yttervegger forblendet med teglstein.

Boligen holder god standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sør vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Malt ytterdør med tittehull og malt balkongdør i tre med glass. Balkong av betong med plastheller, rekkverk av metall og glass. Balkong ligger sørvendt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett, flis på bad. Vegger har overflater av malte plater, flis på bad. Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad. Overflater er i generelt god stand.

Parkettgulv har stedvis skade og generelt slitasje.

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør til bad har skade i bunnen, øvrige dører er i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Prefabrikkert bad cabin. Delikat helflist baderom med gulvvarme og spotlight i tak. Videre er det spill med belysning, heldekkende servant på skuffmøblement og vegghengt toalett. Det er dusjhjørne med innfellbare dører og hånddusj. Det er opplegg for både vaskemaskin og kondensstørtrommel. Badet har fall til sluk og forskriftsmessig høydeforskjell i mellom sluk og gulv ved døren. Membran er synlig i sluk. Badet er i god stand. Badet er prefabrikkert badekabin, det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegger. Utbygger, 3 parts kontrollør og produsent har dokumentasjon på badet
Badet er prefabrikkert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper. Hvitevarer er ikke kontrollert. Kjøkkenventilator montert i overskap med kanal til balansert anlegg eller annet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Ventilasjon til balansert ventilasjon aggregat.

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/boreslag.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannens sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslukker.
Utstyr er ikke testet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

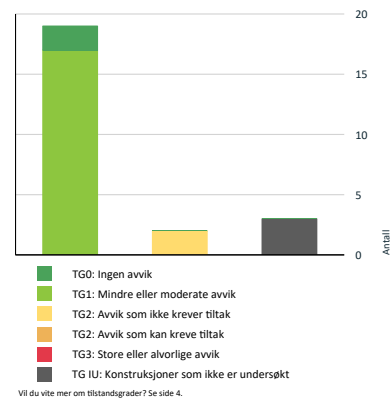
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Smeltedigelen 6, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 230
0301 OSLO

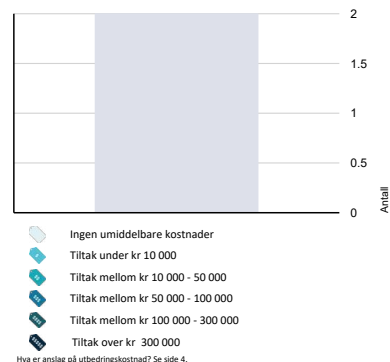
Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Taktrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tørt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgjiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

10 RÅ KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Bad > Tiliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 RÅ AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Innvendig > Overflater - gulv
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. [Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 Innvendig > Dør til bad
Det er påvist andre avvik: [Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Smeltingelgen 6, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 230
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Anvendelse

Benyttes som bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmen av tre med isolerglass.



TO 1 Dører

Malt ytterdør med tittehull og malt balkongdør i tre med glass.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong med plastheller, rekkverk av metall og glass. Balkong ligger sørvendt.

Smeltingelgen 6, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 230
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN



Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad.
Overflater er i generelt god stand.

TO 1 Overflater - gulv

Parkettgulv har stedvis skade og generelt slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad



TO 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TO 1 Dør til bad

Dør til bad har skade i bunnen, øvrige dører er i god stand.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Prefabrikkert bad cabin. Delikat helflist baderom med gulvvarme og spotlight i tak. Videre er det spill med belysning, heldekkende servant på skuffmblement og vegghengt toalett. Det er dusjhjørne med innfellbare dører og håndduj. Det er opplegg for både vaskemaskin og kondensstærkerommel. Badet har fall til sluk og forskriftsmessig høydeforskjell i mellom sluk og gulv ved døren. Membran er synlig i sluk. Badet er i god stand. Badet er prefabrikkert badekabin, det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegger. Utbygger, 3 parts kontrollør og produsent har dokumentasjon på badet



ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.

ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Baderomskabin med Sintef godkjenning. Sluk og tettesjikt er del av produktgodkjenning.



ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er prefabrikkert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper. Hvitevarer er ikke kontrollert.



ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap med kanal til balansert anlegg eller annet.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TD 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TD 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TD 1 Ventilasjon

Ventilasjon til balansert ventilasjon aggregat.

TD 4 Varmesentral

Felles varmeanlegg for hele boligblokken, varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegg er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie/borettslag. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TD 4 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

TD 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannens sitt kompetanseområde.



Tilstandsrapport

TD 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilføy eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Smeltdigelen 6, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 230
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN



Tilstandsrapport

Generell kommentar

Et anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



BR 10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslukker.

Utstyr er ikke testet.

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

Smeltdigelen 6, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 230
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN



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

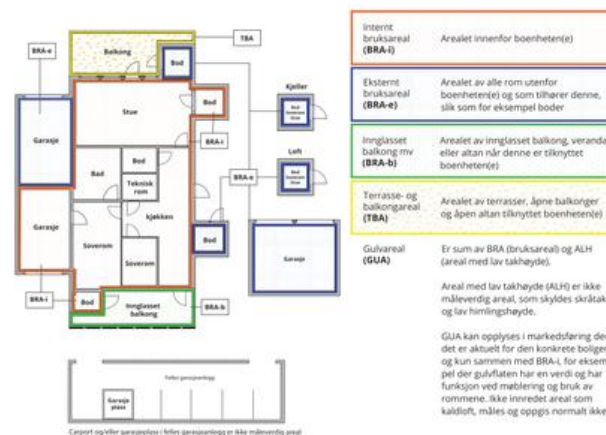
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 helse, 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.

Smeltedigelen 6, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 230
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | | | |
| Etasje | 77 | 5 | | 82 | 11 |
| SUM | 77 | 5 | | | 11 |
| SUM BRA | 82 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken | Bod 2 | |

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Bod utenfor leiligheten 5m² er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Utvendig balkong er medtatt som TBA

Innvendig bod 3m² er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023:

Malt vegger og tak.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i stue:263cm

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

| Boligbygg med flere boenheter | P-ROM (m ²) | S-ROM (m ²) |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 74 | 8 |

Smeltedigelen 6, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 230
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------|---------------|
| 04.6.2025 | Rune Larsen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 236 | 230 | | 0 | 3887.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Smeltedigelen 6

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forrettingsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /PELTON BORETTSLAG | 913042506 | | | Kartal Sandra |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kværnerbyen kan by på det meste av hverdagslige servicetilbud. Her ligger dagligvarebutikken Kiwi, frisør, treningssenter, apotek og øvrige butikker. Ved behov for ytterligere servicetilbud er det kort vei til Oslo sentrum. Det er gode turmuligheter i området - en kan gå både langs Alnaelva og Svartdalen. Her finner du perfekte stier for en joggetur eller en rolig spasertur i fin og frodig natur. Det er kort vei til både Oslo sentralstasjon og bussterminalen. Har du bil kommer du deg raskt ut på E6.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør fra Rv162 og E6 til Gamle Oslo. Kjør til Smeltedigelen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelovergang

| År | Type |
|------|-------|
| 2011 | Annet |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|--|
| 1 | 09.06.2025 | |
| 2 | 10.06.2025 | |
| 3 | 10.06.2025 | Liten endring vedr vedlikehold utvendig. |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 Rapportsummen 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 følge-skade. 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 brukeren 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 generell 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 tjenestetyster.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltapping i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltapping 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 brunevare 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedslitting 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 oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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 bygningsakkyndiges 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/AN7096>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter

for Pelton borettslag, org nr 913 042 506. Vedtatt i stiftelsesmøtet den 21.11.2013. Endret på ekstraordinær generalforsamling 12.11.2014, ordinær generalforsamling 22.mars 2018, ekstraordinær generalforsamling 23.9.2020 og 24.6.2021, og ordinær generalforsamling 25.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

(1) Pelton 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.

(2) Borettslaget er en del av Hjulet Eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 135 boliger, består av fem næringsseksjoner.

(3) Borettslagets garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler til samleseksjonen for boligene, og er lokalisert i det nederste planet i Eierseksjonssameiets eiendom.

(4) Pelton borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesskjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesskjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL, avtale om forretningsfører gjøres av styret.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

(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 erververt 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 pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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) Andelseiere med leilighet på bakkeplan disponerer hver sin markterrasse i tilknytning til boligen. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseierens parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til borettslagets garasje plasser i garasjekjeller i Hjulet eierseksjonssameie. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forrettingsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseierens side. Parkeringsplassene kan leies ut til andelseiere i borettslaget.

(6) Garasje plass nr 2, 62, 63, 65, 94, 101 og 105 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. P-plassen kan leies ut til andelseiere i borettslaget.

Ved salg av leiligheter med slike p-plasser knyttet til seg, må disse p-plassene følge leiligheten dersom p-plassene ikke selges separat til en annen andelseier for salg av leilighet. Styret må tilsendes informasjon om hvem som eier disse p-plassene når de omsettes.

(7) MC-plass nr 1, 2, 3 og 4 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. MC-plassen kan leies ut til andelseiere i borettslaget. Ved salg av leiligheter med slike MC-plasser knyttet til seg, må disse MC-plassene følge leiligheten dersom MC-plassene ikke selges separat til en annen andelseier for salg av leilighet. Styret må tilsendes informasjon om hvem som eier disse MC-plassene når de omsettes.

(8) Noen av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Styret kontakter beboer med brev i postkassen i tillegg til epost. Det gjelder en to-, ukers oppsigelsestid, fra brev legges i postkassen til byttet skal være effektivt. I mellomtiden må dokumentasjon fremlegges styret, fra andelseieren, om denne mener å ha rett til å beholde plassen.

(9) Borettslaget har installert infrastruktur for lading av el-kjøretøy for alle parkeringsplasser i garasjen. Den valgte leverandøren monterer på andelseiers bekostning ladere ved behov. De som disponerer ladeplasser faktureres strømforbruk direkte fra den valgte leverandør til en pris besluttet av styret.

Inntektene skal minimum dekke borettslagets kostnader for kraft og distribusjon. Andelseiere kan etter vanlige regler bytte parkeringsplass med andre andelseiere dersom de ikke lenger har behov for lade plass. Dersom et lade punkt må flyttes fordi parkeringsplass tilpasset handikappede må tas i bruk av noen som har rett på slik plass (se 4-1 (8)), må borettslaget bekoste flytting av lade punkt.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Ved salg av leilighet med én eller flere av de fritt omsettelige bodene skal disse følge leiligheten ved et salg, om ikke disse bodene er solgt separat til en annen andelseier før salg av leilighet. Styret må tilsendes informasjon om hvem som eier disse bodene når de omsettes.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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 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- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Andelseier er økonomisk ansvarlig for skade på ventilasjonsanlegget ved innsetting av avtrekksvifte/kjøkkenhette som ikke er beregnet på balansert ventilasjon. Det er viktig at dette utføres av kvalifisert ventilasjonstøntreprenør, som sikrer at ny kjøkkenhette fungerer med ventilasjonsanlegget, og installeres riktig. Det må aldri benyttes ventilator med egen motor. Innstallasjon av slikt utstyr skal gå via styret, og eventuelt de teknisk ansvarlige for ventilasjonssystemet som styret har kontrakt med. Eventuelle kostnader for retting må dekkes av andelseier.

(4) Om en andelseier har foretatt endringer i andelen som er i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser, kan styret kreve endringer/tilleggsarbeider som setter andelen tilbake i forskriftsmessig stand. Utfører ikke andelseierne disse tiltakene innen rimelig tid, kan styret kontrahere egen Entreprenør som sørger for at andelen igjen er i forskriftsmessig stand. Kostnadene for dette dekkes av andelseier.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(9) Kostnader for innglassing betales av den enkelte andelseier selv fra Entreprenør og løsning godkjent av styret. Vedlikehold og eventuelle merkostnader knyttet til den enkeltes innglassede balkong vil tilfalle den enkelte andelseier som har innglassing. Med dette menes f.eks.: Om en del av innglassingen til Lumon må skiftes, så er det den respektive andelseieren som må bekoste dette, da innglassingen er å betrakte som andelseierens inventar og ikke borettslagets eiendom. Merkostnader ved balkongrenovering eller andre arbeider med fasaden, grunnet innglassingen, vil tilfalle den enkelte andelseier. Demontering av innglassing etter endt levetid og avfallshåndtering, må bekostes av den enkelte andelseier, uten at dette gjør skade på borettslagets eiendom (balkong, rekkverk og annet).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Hjølet eierseksjonssameie eller eierne av næringsseksjonene, jf eierseksjonssameiets vedtekter som inneholder bestemmelser om sameiernes vedlikeholdsansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Denne plikten gjelder ikke den innglassing av balkonger som enkelte andelseiere har utført.

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

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

(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 pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to 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.
- 7.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til 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 pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen

Eierseksjonssameiet har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Eierseksjonssameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten, og Borettslaget vil dermed som seksjonseier i sameiet, måtte dekke sin andel av dette vederlaget.

Eierseksjonssameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at Eierseksjonssameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m² bebygd areal i Eierseksjonssameiet sett i forhold til det totale antall m² bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles verken på Eierseksjonssameiets sameiermøte eller Borettslagets generalforsamling.

10-3 Endring

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med de unntak som følger av pkt. 12-1 (1) og pkt. 10-3 og 4-1 (4).

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 PELTON BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
 à jour pr: 08.10.2021

| Leil.nr | Andels nr. | Bruksrett til garasje plass nr. | Merknad | Bruksrett til bod nr. | Merknad |
|---------|------------|---------------------------------|---------|-----------------------|---------|
| 1001 | 99 | 33 | | 33 | |
| 1002 | 100 | - | | 54 | |
| 1003 | 101 | - | MC2 | 15 | |
| 1004 | 102 | 26 | | 22 | |
| 2001 | 1 | 7 | | 108 | |
| 2002 | 2 | - | | 119 | |
| 2003 | 3 | 8 | | 117 | |
| 2004 | 4 | 9 | | 118 | |
| 2005 | 5 | 1 og 2* | EL1 | 57 | |
| 2006 | 6 | - | | 99 | |
| 2007 | 7 | - | | 98 | |
| 2008 | 8 | 3 | | 58 | |
| 2009 | 9 | - | | 100 | |
| 2010 | 103 | 28 | | 1 | |
| 2011 | 104 | 27 | | 19 | |
| 2012 | 105 | | | 3 | |
| 2013 | 106 | 37 | | 4 | |
| 2014 | 107 | 38 | EL5 | 5 | |
| 2015 | 108 | 39 | | 7 | |
| 2016 | 61 | 49 | | 93 | |
| 2017 | 62 | - | | 120 | |
| 2018 | 63 | 48 | | 94 | |
| 2019 | 64 | - | | 95 | |
| 3001 | 10 | 10 | | 104 | |
| 3002 | 11 | - | | 105 | |
| 3003 | 12 | - | | 106 | |
| 3004 | 13 | - | | 107 | |
| 3005 | 14 | 90 | EL8 | 109 | |
| 3006 | 15 | 4 | | 59 | |
| 3007 | 16 | - | | 60 | |
| 3008 | 17 | - | | 101 | |
| 3009 | 18 | 105 | | 112 | |
| 3010 | 19 | 64 | EL6 | 61 | |
| 3011 | 20 | - | | 116 | |
| 3012 | 109 | 83 | | 20 | |
| 3013 | 110 | - | | 12 | |
| 3014 | 111 | - | | 16 | |
| 3015 | 112 | 82 | | 17 | |
| 3016 | 113 | 81 | | 23 | |
| 3017 | 114 | 80 | | 24 | |
| 3018 | 65 | 47 | | 137 | |
| 3019 | 66 | 46 | | 80 | |
| 3020 | 67 | 45 | | 45 | |
| 3021 | 68 | 6 | EL2 | 46 | |
| 3022 | 69 | - | | 53 | |
| 3023 | 70 | 43 | | 139 | |
| 4001 | 21 | 44 | | 114 | |

| | | | | | |
|------|-----|-----------|----------|----------|--|
| 4002 | 22 | - | | 115 | |
| 4003 | 23 | - | | 79 | |
| 4004 | 24 | - | | 78 | |
| 4005 | 25 | 24 | | 77 | |
| 4006 | 26 | 18 | | 75 | |
| 4007 | 27 | - | | 65 | |
| 4008 | 28 | - | | 31 | |
| 4009 | 29 | - | | 76 | |
| 4010 | 30 | 19 | HC1 | 81 | |
| 4011 | 31 | 14 | | 35 | |
| 4012 | 115 | 95 | HC6-EL9 | 13 | |
| 4013 | 116 | - | | 18 | |
| 4014 | 117 | - | | 25 | |
| 4015 | 118 | 11 | | 43 | |
| 4016 | 119 | 69 | | 27 | |
| 4017 | 120 | 79 | | 28 | |
| 4018 | 71 | 32 | | 47 | |
| 4019 | 72 | - | | 72 | |
| 4020 | 73 | 25 | EL4 | 48 | |
| 4021 | 74 | - | | 49 | |
| 4022 | 75 | - | | 73 | |
| 4023 | 76 | - | | 123 | |
| 5001 | 32 | 23 | | 91 | |
| 5002 | 33 | 22 | | 103 | |
| 5003 | 34 | 21 | | 110 | |
| 5004 | 35 | 20 | | 111 | |
| 5005 | 36 | 50 | | 113 | |
| 5006 | 37 | 15 | | 62 | |
| 5007 | 38 | 16 | | 63 | |
| 5008 | 39 | 17 | | 6 | |
| 5009 | 40 | 12 | | 8 | |
| 5010 | 41 | 56 | MC4 | 70 og 30 | |
| 5011 | 42 | - | | 11 | |
| 5012 | 121 | 91 | | 9 | |
| 5013 | 122 | 92 | | 10 | |
| 5014 | 123 | 41 | | 42 | |
| 5015 | 124 | 93 | | 39 | |
| 5016 | 125 | 102 | MC3+EL11 | 32 | |
| 5017 | 126 | 97 | | 34 | |
| 5018 | 77 | 34 og 63* | | 51 | |
| 5019 | 78 | 35 | | 132 | |
| 5020 | 79 | 36 | | 121 | |
| 5021 | 80 | 104 | | 122 | |
| 5022 | 81 | 51 | | 133 | |
| 5023 | 82 | - | | 126 | |
| 6001 | 43 | 103 | | 83 | |
| 6002 | 44 | 73 | | 84 | |
| 6003 | 45 | 74 | | 85 | |
| 6004 | 46 | 77 | | 86 | |
| 6005 | 47 | 61 og 62* | | 87 | |
| 6006 | 48 | 57 | | 64 | |
| 6007 | 49 | 58 | | 56 | |
| 6008 | 50 | 59 | | 14 | |

| | | | | | |
|------|-----|-------------|------|-----------|--|
| 6009 | 51 | 67 | | 55 | |
| 6010 | 52 | 68 | | 74 | |
| 6011 | 53 | 78 | EL 7 | 67 | |
| 6012 | 127 | 98 | | 21 | |
| 6013 | 128 | - | | 36 | |
| 6014 | 129 | - | | 37 | |
| 6015 | 130 | 13 | EL3 | 38 | |
| 6016 | 131 | 30 | | 44 | |
| 6017 | 132 | 29 | | 40 | |
| 6018 | 83 | 88 | | 141 | |
| 6019 | 84 | 89 | | 134 | |
| 6020 | 85 | 106 | | 140 | |
| 6021 | 86 | - | | 92 | |
| 6022 | 87 | - | | 128 | |
| 6023 | 88 | 87 | | 129 | |
| 7001 | 54 | 65* og 66 | MC1 | 88 | |
| 7002 | 55 | 76 | | 89 | |
| 7003 | 56 | 75 | | 90 | |
| 7004 | 57 | 70 | | 68 | |
| 7005 | 58 | 71 | | 69 | |
| 7006 | 59 | 31 | HC2 | 71 | |
| 7007 | 60 | 99 | | 82 | |
| 7008 | 133 | 72 | HC4 | 2 | |
| 7009 | 134 | 42 og 94* | HC3 | 41 | |
| 7010 | 135 | 40 | | 26 | |
| 7011 | 89 | 100 og 101* | EL10 | 136 og 29 | |
| 7012 | 90 | 86 | | 130 | |
| 7013 | 91 | 85 | | 52 | |
| 7014 | 92 | 53 | | 124 | |
| 7015 | 93 | - | | 131 | |
| 7016 | 94 | 52 | | 135 | |
| 8001 | 95 | 55 | | 66 | |
| 8002 | 96 | 54 | | 50 | |
| 8003 | 97 | 84 | HC5 | 125 | |
| 8004 | 98 | 96 | | 138 | |

* p-plass 2, 62, 63, 65, 94, 101 og 105 følger ikke leiligheten og kan omsettes internt, j.fr. § 4-1 (6)

p-plass 60 og 5 tilhører næring

HUSORDENSREGLER FOR

PELTON BORETTLAG

Vedtatt i mars 2014. Endret på generalforsamling 27.04.2015 og 22.3.2018

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

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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

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

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager. Dette utenom fredager og dager for en rød kalenderdag, da skal det være ro fra midnatt.

§ 3 Bruk av balkongene

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

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjermende eller som er skadelig for bygningene.

§ 6 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.

§ 7 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr på borettslagets utendørs fellesarealer. Skal beboere mate fugler eller annet fra balkonger/terrasser/vinduet må dette gjøres med oppsamlingsbrett slik at mat ikke faller ned på marknivå. Hensikten er å ikke tiltrekke skadedyr som bl.a. mus og rotter.

§ 8 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 9 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede..... adressesøker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den ! Andelseiers underskrift:

....., den ! Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

.....

....., den ! Styrets leder:



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 676
Pelton Borettslag

Velkommen til årsmøte i Pelton Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 18:00 og lukker 7. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/676>

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00, Freserveien 1 (OSLO K).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte av bredbåndsløseleverandør
7. Endring av vedtekter i forbindelse med støy
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Pelton Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Morten Wiker Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Odd Nisja og Knut Blikeng er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 32

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 6

Bytte av bredbåndsløseleverandør

Forslag fremmet av:
Christian Nyrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak 1

Styret instrueres om å kontakte OBOS Opennet omgående, og senest innen 15.06.24, for å iverksette prosess med å bestille overgang til deres løsning, inkludert etablering av fiberledning helt inn til den enkelte boenhet. Dersom månedlig kostnad for Obos Opennet vil bli mer enn 10% dyrere enn dagens løsning med Telia, skal styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling senest den 15.08.24 for å stemme på hvorvidt overgangen fremdeles skal gjennomføres. Styret melder løpende progresjon på prosessen til beboere gjennom Vibbo med minimum én oppdatering per måned. Dette vedtaket erstatter vedtak fra sist år der styret skal innhente tilbud fra flere leverandører m.v.

Forslag til vedtak 2

Styret bes om å intensivere arbeidet med å utrede bredbåndsløsning basert på fibernett. Alle aktuelle leverandører kontaktes, herunder OBOS Opennet.

4 av 32

Sak 7

Endring av vedtekter i forbindelse med støy

Forslag fremmet av:
Daniel Gleitze Nielsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Støy i tidsrommet 06-23 uten hensiktsmessig formål, som varer i lengre tid og som har et omfang som kan betegnes som trakassering av andre beboere er forbudt.

Styrets innstilling

Det er styrets oppfatning av dette allerede ligger innenfor vedtektenes bestemmelser. Styret finner det ikke riktig å vedtektsfeste spesifikk regulering av beboernes bruk av egen leilighet på dagtid, men henstiller generelt til alle beboere om å ta hensyn til medbeboere ved støyende aktiviteter. Styret minner i den sammenheng om at konstruksjonen av Peltonkvartalet innebærer risiko for støy både mellom etasjene og mellom de enkelte leilighetene og ber beboerne ta generelt hensyn til dette.

Styret støtter derfor ikke at dette legges inn i vedtektene

Forslag til vedtak

" Støy i tidsrommet 06-23 uten hensiktsmessig formål, som varer i lengre tid og som har et omfang som kan betegnes som trakassering av andre beboere er forbudt." legges inn i vedtektene

Sak 8

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater**

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

- Odd Nisja
- Per Loua

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

- Nicolai Stubberud

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Knut Blikeng

Sak 10

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Irene Laumann Walde har sagt seg villig å fortsette i valgkomiteen under forutsetning at det kommer flere kandidater på møtet 4 juni.

Forslag til vedtak
Godkjent

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|----------------|
| Leder | Knut Blikeng | Freserveien 12 |
| Styremedlem | Saman Khan | Smeltdigelen 6 |
| Styremedlem | Olav Norem | Smeltdigelen 4 |
| Styremedlem | Victoria Tendeland | Freserveien 6 |

| | | |
|------------|---------------|----------------|
| Varamedlem | Katrine Finne | Smeltdigelen 4 |
| Varamedlem | Odd Nisja | Freserveien 12 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------|--|----------------|
| Delegert | | |
| Knut Blikeng | | Freserveien 12 |

Varadelegert

Valgkomiteen

| | |
|---------------------|----------------|
| Hamed Motallebi | Smeltdigelen 6 |
| Irene Laumann Walde | Smeltdigelen 4 |

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 Pelton Borettslag

Borettslaget består av 135 andelseiendigheter. Pelton Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913042506, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
236 230

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten ble kjøpt i 2014.

Borettslaget 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.

Pelton 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

Innledning

Det er i generalforsamlingsperioden avholdt 10 styremøter og behandlet ialt 50 saker.

I tillegg har styret etablert en arbeidsordning der saker er blitt fordelt blant styremedlemmene og løpende blitt behandlet i styret gjennom epostkommunikasjon.

Styret benytter OBOSs styreportal, Styrerommet.no, i sitt arbeid. Portalen er satt opp med både epost, dokumentarkiv, regnskap og leverandørregister. Pelton har tidligere imidlertid hadde hatt mangelfull arkivdisiplin og ved inngangen til generalforsamlingsperioden manglet det derfor et tilfredsstillende arkiv. Innledningsvis måtte styret derfor legge ned et betydelig arbeid med reetablere dette. I dette arbeidet har styret spesielt dokumentasjon der det var usikkert om et forhold var blitt behandlet, hvordan behandlingen hadde vært og om det var behov for å gjenoppta behandlingen. Borettslagets arkiv var ikke ferdig systematisert før i november 2023. Da OBOS oppgraderte styreportalen ved årsskiftet 2023/2024 ble også leverandørregisteret delvis slettet. Dette registeret inneholder alle rammeavtaler som Pelton har med ulike tjenesteleverandører. Etter noe innsats lyktes vi med å gjenopprette dette i februar 2024. Nedenfor gis en orientering om vesentlige saker som er blitt behandlet av styret i perioden april 2023 – mars 2024:

Ventilasjonsaken

Dette er en sak som har gått over flere år og som har bakgrunn i reklamasjon om at vårt sentrale ventilasjonsanlegg ikke har hatt ønsket effekt. Motpart i saken er OBOS, som avviste reklamasjonen. Etter langvarige og harde forhandlinger aksepterte OBOS høsten 2023 både å gjennomføre og betale ny innregulering av vårt sentrale ventilasjonsanlegg. Det var enighet om at det først skulle gjennomføres en befaring i alle leiligheter for bl a å kartlegge eventuelle avvik. Befaringene er langt på vei gjennomførte og det er mottatt rapport som peker på at enkeltbeboere har gjennomført tiltak som OBOS mener kan gjøre en innregulering umulig. OBOS har derfor signalisert at de trekker seg fra avtalen om innregulering. OBOS tok imidlertid ikke forbehold om avvik som rapporten peker på og styret er i tillegg uenig i mange av de vurderingene som OBOS har gjort av de forholdene som rapporten omtaler. Styret har derfor valgt å kjøpe advokatbistand og det er uklart om/når innreguleringen blir gjennomført. Pelton har ikke selv økonomi til å betale for en eventuell innregulering. Styret har brukt mye tid på denne saken i 2023-2024, noe som har påvirket fremdriften i andre saker.

Adgangskontroll, sikkerhet og overvåkning

I generalforsamlingen 2023, under sakene 8 og 10, ble styret gitt fullmakt til «å inngå avtale med leverandør av kameraovervåkning, og velge den løsningen som styret mener er best for Pelton totalt sett» Videre ble styret bedt om å ta initiativ til å undersøke og bestille løsninger for smart porttelefon.

Styret har innhentet tilbud om utskifting av den nåværende adkomstløsningen og tiltaket er tatt inn i budsjettet for 2024. Basert på tilbudene, vil tiltaket vil ha en antatt kostnadsramme på ca 400 000 kroner. Bruk av kameraovervåkning vurderes av styret å ha begrenset verdi, utover å kunne virke avskrekkende for uvedkommende. Samtidig medfører en kameraløsning formelle utfordringer opp mot personvernlovgivningen. Brudd på denne lovgivningen kan medføre betydelig kostnad for Pelton. Uavhengig av valg av leverandør må kameraovervåkning derfor utredes juridisk, før det eventuelt installeres.

Som et risikoavbøtende tiltak før nytt system velges, inngikk styret høsten 2023 avtale med Securitas om regelmessig streifvakt i våre fellesarealer. Denne ordningen vil fortsette inntil ny adkomstløsning er på plass. En av styrets hovedoppgaver er å ivareta forsvarlig forvaltning av borettslagets midler og eiendeler. Styret må derfor påse at kostnadskrevende tiltak kan gjennomføres innenfor en vedtatt ramme, uten urimelig økonomisk belastning for borettslaget. Dette hensynet vil styret ta med inn i den videre vurderingen av denne saken.

Forsikrings sak - vannskade

I bygg A er det konstatert at tiltak som har vært gjennomført for å utbedre tidligere reklamasjon om feil vinking av gulvet på takterrassen over Freserveien 8 og 10, med påfølgende lekkasje, ikke fungerer som forutsatt. I bygg A var det tidlig lekkasje fra øverste etasje på grunn av at terrassegulvet hullet feil veg. Lekkasjen ble utbedret av OBOS som reklamasjonssak. Det har oppstått ny lekkasje som følge av at utbedringen ikke var god nok. Dette har gitt skader på leilighetene i etasjene nedenfor. Styret har meldt saken inn som fornyet reklamasjon til vårt forsikringsselskap, men fått avslag på dette. Saken er senere løftet over til vår advokat. I samsvar med råd fra vår advokat, vil styret bestille utbedring på eget initiativ og kreve refusjon av kostnaden fra forsikringsselskapet.

Utendørs elektrisk anlegg

I løpet av 2023 er det blitt klart at vårt utendørs elektriske anlegg har gått ut på dato. Lysarmaturen i bakgården kan ikke erstattes dersom den går i stykker og det er konstatert jordfeil i selve anlegget. Belysningen i bakgården, herunder også belysningen ved inngangene fra bakgården, har derfor vært ute av drift i lengre tid. Fra vår avtalepartner – Sæther Elektriske – har vi fått tilbud på utskifting av alle lampene i bakgården. Styret har ikke tatt endelig beslutning om utskifting av anlegget, men kostnaden (ca 90 000 kroner) kan dekkes over vedlikeholdsbudsjettet. Før nytt anlegg installeres vil styret avklare muligheten for reklamasjon.

MER (elbillading i garasjen)

Pelton har avtale med MER (Tidligere «Grønn kontakt») om levering av strøm til elbilladene i garasjen. I generalforsamlingen 2023, sak 14 ble det fattet følgende vedtak:

«Styret må i løpet av våren få fullstendig oversikt over hva kostnadene er hos MER og presentere dette til beboerne, samt innhente oversikt over hva det evt. vil koste borettslaget å gå over til et annet system enn MER dersom det ikke går an å få prisen på strømmen ned hos MER. Beboerne i Pelton skal ikke trenge å betale tredobbel så mye for lading av sin elbil, enn hva strømmen faktisk koster.»

Det ble tidlig klart for styret at det kunne være krevende å få fremstilt den oversikten som generalforsamlingen ønsker. I kostnadene knyttet til elbillading faktureres den enkelte bruker for selve kraftleveransen til den enkelte ladestasjonen. Nettleien faktureres fra nettselskapet (Hafslund) og omfatter alle kraftleveranser til Peltons fellesanlegg. I faktureringen fremkommer ikke ladeanleggets andel av nettleie.

Avtalen med MER er innrettet slik at det er styret som fastsetter pris pr Kwh ut til bruker. Praksis har derfor vært at denne prisen har ligget noe høyere enn kraftprisen, for dermed å dekke en relativ andel av nettleien. I en periode var differansen mellom krafpris og fakturert pris svært stor og styret satte da prisen denne prisen midlertidig noe ned. Regnskapet for 2023 bokførte inntekter fra MER på 116 000. Utgiftssiden (nettleie for anlegget) er imidlertid ikke dokumenterbar.

Skifte av bredbåndsleverandør

Pelton bruker Telia AS som bredbåndsleverandør. Generalforsamlingen 2023 fattet følgende vedtak:

«Styret innhenter tilbud på leveranse av ny Internett- og TV-leverandør til borettslaget fra aktuelle leverandører, med eget punkt fra leverandør for utskiftningen inkluderer trekking av internt nettverk i borettslaget fra coax til fiber. Det avholdes ekstraordinært møte for å vurdere utfallet og ta beslutning på eventuelt utskifting av leverandør.»

Styret har i generalforsamlingsperioden vært i kontakt med tre mulige leverandører og har mottatt innspill fra hhv Telenor og Global Connect og OBOS (OBOS Oppnet) om fibernett- og TV. Global connect har skissert at overgang til fiber vil innebære ikke ubetydelige, bygningsmessige inngrep og ha en relativt lang anleggstid.

Tilsvarende forbehold er ikke gitt av Telenor, men innebærer binding mot Telenors TE-WE løsning. Det er ikke tatt forbehold ligger i tilbudet fra OBOS og dette åpner også for en fleksibel løsning for den enkelte beboer når det gjelder valg av TV-løsning

Styret har valgt å utsette beslutning i denne saken og legger den fram for generalforsamlingen 2024 til informasjon.

HC & gjesteparkering

Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle anmode kommunen om å anlegge tidsbegrenset gebyrfri parkering for både bevegelsehemmede og gjester langs Freserveien, Smelvedigelen og

Turbinveien. Oslo kommune har vist til at det er ulike selskaper som forvalter parkeringen i Kvernerbyen og at spørsmålet derfor må tas opp med disse. Tilbakemelding derfra er ikke mottatt.

Avløpsrør fra verandaer

Generalforsamlingen 2023 fattet følgende vedtak (sak 15)

«Styret utreder mulige løsninger for å bedre avrenning fra balkongene og få laget avløpsrør slik at vann ikke renner ned på balkongene under. Resultatet av dette legges frem på neste årsmøte for voting»

Styrets har hatt en stor arbeidsmengde i 2023 og har måttet nedprioritere denne saken. Den er derfor ikke utredet.

Energiøkonomisering

Styret har igangsatt en analyse av mulighetene for utnyttelse av bergvarme til oppvarming og produksjon av solenergi i Pelton. Styret har bestilt energiutredning fra OBOS prosjekt. Analysen vil omfatte mulige tiltak for å bedre Peltons energibruk, herunder bergvarme og solenergi. Analyserapporten forventes å foreligge i løpet av første halvår og vil kunne (strykes) være et verdifullt grunnlag for borettslagets fremtidige planlegging. Kostnaden for analysen er dels dekket over Peltons miljøtilskudd fra OBOS miljøkonto i OBOSbanken og dels gjennom tilskudd fra ENOVA. Lønnsomheten i et prosjekt med bergvarme vil være avhengig av tilskudd fra Enova. Enova gir vanlig slike tilskudd til etablering av bergvarme, men problemet er at reglene bestemmer at tilskudd ikke skal gis til anlegg som er tilknyttet fjernvarme. Enova har likevel åpnet for tilskudd hvis byggene oppgraderes med to energiklasser eller forbedrer energibruken med minst 20 %. For Pelton vil det være vanskelig eller umulig da vi allerede har energiklasse C eller B, og byggene er allerede så godt isolert at det er vanskelig å redusere energibruken med 20 %. Pelton har vært i kontakt med Enova som i fremtiden også kan vurdere tilskudd hvis det etableres solenergianlegg på byggene. Styret vil bruke energianalysen fra OBOS prosjekt til videre drøftinger med Enova med sikte på å oppnå tilskudd til bergvarme. Dersom vi lykkes vil et bergvarmeanlegg åpne muligheter for kjøling på sommeren.

Bergvarme og solenergi kan også ha andre effekter. EU holder på å stramme inn krav til energibruk i boliger betydelig. Det er uklart hvilke konsekvenser det vil få for blokker som Pelton. Men hvis vi får kombinasjon solenergi og bergvarme kan det hende at vi oppfyller de kommende kravene fra EU.

Annet

I styremøte i april 2024 vedtok styret at det ikke skulle arrangeres dugnad i styrets regi våren 2024. Styret valgte istedenfor å engasjere vår rammeleverandører for å utføre nødvendig vedlikehold av fellesarealene. Vaktmester Andersen har senere fjernet grus og søppel rundt bygningene, samt gjennomført garasjevask og sørget for utplassering og innhenting av avfallscontainer. Vaktmester vil senere også skifte ut råtne bord i plattformen i bakgården. Agaia AS har ryddet i bakgården og ivarett gress og busker der, mens Renholdssenter AS har gjennomført vask og

støvsuging av ganger og heiser, herunder også korridorene i ved bodarealene. Renholdssenter AS vil også gjennomføre vask av vegger i gangene. Dato for dette er foreløpig ikke satt.



Til generalforsamlingen i Pelton Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pelton Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 400 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pelton Borettslag.

Lån

Pelton Borettslag har lån i Den Danske Bank.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5 % for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Det er foreslått av styret å øke felleskostnadene med 10 % fra 1 juli.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Hjulet Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913 042 506, KUNDENR. 676

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 961 612 | 1 681 853 | 961 612 | 440 626 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 9 839 597 | 10 843 388 | 1 503 800 | 2 028 800 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 41 719 | 41 719 | 42 000 | 42 000 |
| Fradrag for avdrag langs. lån | 17 | -1 689 224 | -1 976 870 | -1 692 000 | -1 955 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | -8 425 901 | -9 648 921 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -4 400 | -725 | 0 | 0 |
| Endring egenkapital i fellesanlegg | | -282 777 | 21 168 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -520 986 | -720 241 | -146 200 | 115 800 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 440 625 | 961 612 | 815 412 | 556 426 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 366 004 | 1 730 797 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -925 379 | -769 185 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 440 625 | 961 612 | | |

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913 042 506, KUNDENR. 676

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 9 535 812 | 6 724 965 | 8 757 048 | 10 433 724 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 562 328 | 5 225 231 | 5 466 952 | 7 229 276 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 161 528 | 116 063 | 120 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 843 | 3 091 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 15 260 511 | 12 069 350 | 14 344 000 | 17 663 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -28 200 | -28 200 | -28 200 | -28 200 |
| Styreonorar | 5 | -200 000 | -200 000 | -200 000 | -200 000 |
| Avskrivninger | 14 | -41 719 | -41 719 | -42 000 | -42 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 875 | -10 625 | -11 000 | -14 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -182 540 | -175 185 | -180 000 | -195 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -107 129 | -293 140 | -72 000 | -80 000 |
| Kontingenter | | -27 000 | -27 000 | -27 000 | -27 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -827 484 | -1 098 251 | -960 000 | -1 400 000 |
| Forsikringer | | -450 153 | -368 036 | -400 000 | -485 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 394 096 | -1 107 491 | -1 306 000 | -1 450 000 |
| Kostnader sameie | 22 | -1 619 726 | -1 778 359 | -1 760 000 | -1 700 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -750 500 | -644 744 | -660 000 | -800 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -378 015 | -221 737 | -210 000 | -450 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 020 435 | -5 994 487 | -5 856 200 | -6 871 200 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 9 240 076 | 6 074 862 | 8 487 800 | 10 791 800 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 8 425 901 | 9 648 921 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 17 665 977 | 15 723 783 | 8 487 800 | 10 791 800 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 23 599 | 21 788 | 20 000 | 20 000 |
| Finanskostnader | 12 | -7 849 979 | -4 902 183 | -7 004 000 | -8 783 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -7 826 380 | -4 880 395 | -6 984 000 | -8 763 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 9 839 597 | 10 843 388 | 1 503 800 | 2 028 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 9 839 597 | 10 843 388 | | |

via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 111 948 |
| Kapitalkostnader IN lån II | 1 821 896 |
| Garasjeleie | 249 800 |
| Eiendomsskatt | 190 980 |
| MC-plass | 9 600 |
| Kapitalkostnader IN-lån | 7 484 663 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 244 736 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | -15 483 |
| Overført til kapitalkostnader | -9 535 812 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 562 328 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Nettinnbetalinger | 843 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 843 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -28 200 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -28 200 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 911, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand | -82 144 |
| Tilleggstjenester, OBOS | -24 985 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -107 129 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -60 985 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -112 500 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -12 150 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -7 763 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -82 848 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -236 014 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -305 964 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| Kostnader dugnader | -3 261 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -827 484 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -191 091 |
| Vann- og avløpsavgift | -885 171 |
| Renovasjonsavgift | -317 833 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 394 095 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -9 139 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -7 964 |
| Vakthold | -45 646 |
| Renhold ved firmaer | -188 700 |
| Andre fremmede tjenester | -40 360 |
| Trykksaker | -378 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 911 |
| Andre kontorkostnader | -52 |
| Telefon, annet | -490 |
| Porto | -140 |
| Kontingenter | -72 900 |
| Bank- og kortgebyr | -3 946 |
| Velferdskostnader | -3 889 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -378 015 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 496 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 19 032 |
| Renter Danske Bank | 59 |
| Andre renteinntekter | 11 |
| SUM FINANSINTEKTER | 23 599 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Danske Bank | -7 729 399 |
| Renter og gebyr på lån i Danske Bank | -117 189 |
| Renter på leverandørgjeld | -3 391 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -7 849 979 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2014 | 370 807 000 |
| SUM BYGNINGER | 370 807 000 |

Tomten ble kjøpt i 2014. Gnr.236/bnr.230

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Lekeapparat | |
| Tilgang 2021 | 208 594 |
| Avskrevet tidligere | -83 438 |
| Avskrevet i år | -41 719 |
| | 83 437 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 83 437 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-41 719****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Kundefordringer | 2 914 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 65 466 |
| Utlegg skadesaker | 78 750 |
| Avregningskonto IN | 33 780 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 180 910 |

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Opptjent egenkapital | 39 211 865 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 103 916 428 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 8 425 901 |
| Reduksjon EK fra IN | -22 123 200 |

SUM ANNEN EGENKAPITAL **129 430 994**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Danske Bank | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,20 %. Løpetiden er 40 år. | | |
| Opprinnelig 2014 | -252 264 000 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 80 119 632 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 255 | |
| Nedbetalt i år, IN | 8 298 291 | |
| | | -163 845 822 |

Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,20 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2014 | -42 044 000 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 23 796 796 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 15 066 089 | |
| Nedbetalt i år, IN | 127 610 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 689 224 | |
| | | -1 364 281 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-165 210 103****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr | Handelsbanken | Første avdrag er |
|--------------|---|------------------|
| | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024 | 30/11-2024 |
| 2012 | | 200 |
| 4014 | | 550 |
| 1003 | | 700 |
| 3016 | | 850 |

| | |
|------------------------------------|-------|
| 4022 | 950 |
| 3017, 4002 | 1 000 |
| 6007 | 1 050 |
| 6011, 6014 | 1 150 |
| 4006 | 1 200 |
| 2009, 6002 | 1 250 |
| 2002, 2006, 2007, 3002, 3003, 3011 | 1 300 |
| 4003, 4016 | 1 350 |
| 2018, 2019, 3008, 3009, 3010, 4004 | 1 400 |
| 5011, 6006 | 1 400 |
| 2003, 3022, 4008, 4009 | 1 450 |
| 3019, 4007, 4021, 5002, 5003 | 1 500 |
| 1002, 3021, 3023, 5004, 6003, 8002 | 1 550 |
| 3013, 4023, 5008, 5009, 5023, 6004 | 1 600 |
| 6019, 6022 | 1 600 |
| 4013, 5007, 5021, 7015 | 1 650 |
| 3014, 5022, 6008 | 1 700 |
| 2011, 5010, 5017, 7014 | 1 750 |
| 2014, 3020, 5013, 7008, 7016 | 1 850 |
| 2015 | 1 950 |
| 5006, 5020 | 2 150 |
| 4017, 5001, 6020, 7007 | 2 200 |
| 2016, 6016 | 2 250 |
| 6017, 7013 | 2 300 |
| 4018 | 2 450 |
| 6015 | 2 500 |
| 7005 | 2 600 |
| 7002, 7004 | 2 650 |
| 7011 | 2 700 |
| 2001 | 2 750 |
| 4012, 7006 | 2 800 |
| 1004, 8001 | 2 850 |
| 3015, 4015 | 3 150 |
| 2004 | 3 250 |
| 3005, 4010 | 3 350 |
| 4005 | 3 450 |
| 6010 | 3 500 |
| 5018, 7003 | 3 550 |
| 7003, 7010 | 3 600 |
| 6018, 8003 | 3 650 |
| 7001 | 3 750 |

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Opprinnelig 2014 | -126 132 000 |
| SUM BORETTSSINNSKUDD | -126 132 000 |

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomliljøtiltak | -202 625 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -202 625 |

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 117 795 |
| SUM INNETEKTER | -1 117 795 |

KOSTNADER

| | |
|------------|------------------|
| Fjernvarme | 1 116 836 |
| | 1 116 836 |

SUM ENERGIAVREGNING**-959**

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

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

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 126 132 000 |
| Pantelån | 165 210 103 |
| Påløpte avdrag | 124 027 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 90 219 129 |
| TOTALT | 381 685 259 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 370 807 000 |
| Tomt | 49 633 000 |
| TOTALT | 420 440 000 |

NOTE: 22**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet eier 9056/9530 deler av Hjulet eierseksjonsameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i eierseksjonssameiet som utgjør kr 78.839

Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i eierseksjonssameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "drift/vedlikehold garasjeanlegg".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets årsregnskap

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90563945. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost ofef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|--|--|
| 2022 | Vedlikeholdsspyling røranlegg | |
| 2021 | Oppgradert lekeplass | |
| 2020 | Byttet til LED-lamper fellesarealer | |
| 2019 | Etablert infrastruktur lading | |
| 2019 | Rehabilitering grøntområder/uteområder | |

HJULET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 914 426 324, KUNDENR. 693

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 743 480 | 1 592 961 | 1 743 000 | 1 743 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 743 480 | 1 592 961 | 1 743 000 | 1 743 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -1 410 | -1 410 | -1 410 | -1 410 |
| Styrehonorar | 4 | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 656 | -8 213 | -8 500 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -48 230 | -46 375 | -48 000 | -51 500 |
| Konsulenthonorar | 6 | -688 | -3 300 | -4 000 | -4 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -718 291 | -517 725 | -500 000 | -600 000 |
| Kostnader sameie | 13 | -171 491 | -228 624 | -240 000 | -250 000 |
| Energi/fyring | 8 | -437 131 | -725 292 | -720 000 | -510 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -94 507 | -93 214 | -210 000 | -200 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 490 404 | -1 634 153 | -1 741 910 | -1 635 910 |
| DRIFTSRESULTAT | | 253 076 | -41 192 | 1 090 | 107 090 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 44 733 | 18 917 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -231 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 44 502 | 18 917 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 297 577 | -22 275 | 1 090 | 107 090 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 297 577 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -22 275 | | |

HJULET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 914 426 324, KUNDENR. 693

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 13 | 114 289 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 114 289 | 0 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 1 119 | 482 |
| Energiavregning | 12 | 28 858 | 210 035 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 442 436 | 152 114 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 239 | 233 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 472 652 | 362 864 |
| SUM EIENDELER | | 586 941 | 362 864 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 503 976 | 206 398 |
| SUM EGENKAPITAL | | 503 976 | 206 398 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 23 450 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 59 515 | 156 466 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 82 965 | 156 466 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 586 941 | 362 864 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 13 | 318 582 | 0 |

Oslo, 24.04.2024
Styret i Hjulet Eierseksjonssameie

Trond H Kristensen Storli

Knut Blikeng

Victoria Tendeland

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.24

Selskapsnummer: 676 Selskapsnavn: Pelton Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Morten Wiker Røstengen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Odd Nisja og Knut Blikeng er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 200 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Sak 6 Bytte av bredbåndsleverandør

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret instrueres om å kontakte OBOS Oppnettet omgående, og senest innen 15.06.24, for å iverksette prosess med å bestille overgang til deres løsning, inkludert etablering av fiberledning helt inn til den enkelte boenhet. Dersom månedlig kostnad for Obos Oppnettet vil bli mer enn 10% dyrere enn dagens løsning med Telia, skal styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling senest den 15.08.24 for å stemme på hvorvidt overgangen fremdeles skal gjennomføres. Styret melder løpende progresjon på prosessen til beboere gjennom Vibbo med minimum én oppdatering per måned. Dette vedtaket erstatter vedtak fra sist år der styret skal innhente tilbud fra flere leverandører m.v.
- Styret bes om å intensivere arbeidet med å utrede bredbåndsløsning basert på fibernet. Alle aktuelle leverandører kontaktes, herunder OBOS Oppnettet.

Sak 7 Endring av vedtekter i forbindelse med støy

" Støy i tidsrommet 06-23 uten hensiktsmessig formål, som varer i lengre tid og som har et omfang som kan betegnes som trakassering av andre beboere er forbudt. " legges inn i vedtektene

- For
- Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

- Odd Nisja
- Per Loua

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Nicolai Stubberud

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Knut Blikeng

Sak 10 Valg av valgkomite

Godkjent

- For
- Mot

Protokoll til årsmøte 2024 for Pelton Borettslag

Organisasjonsnummer: 913042506

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. juni kl. 18:00 til 7. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 4. juni 2024, Freserveien 1 (OSLO K).

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Morten Wiker Røstengen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Odd Nisja og Knut Blikeng er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Bytte av bredbåndsløseleverandør

Fremmet av: Christian Nyrud

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret instrueres om å kontakte OBOS Opennet omgående, og senest innen 15.06.24, for å iverksette prosess med å bestille overgang til deres løsning, inkludert etablering av fiberledning helt inn til den enkelte boenhet. Dersom månedlig kostnad for Obos Opennet vil bli mer enn 10% dyrere enn dagens løsning med Telia, skal styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling senest den 15.08.24 for å stemme på hvorvidt overgangen fremdeles skal gjennomføres. Styret melder løpende progresjon på prosessen til beboere gjennom Vibbo med minimum én oppdatering per måned. Dette vedtaket erstatter vedtak fra sist år der styret skal innhente tilbud fra flere leverandører m.v.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret bes om å intensivere arbeidet med å utrede bredbåndsløsning basert på fibernett. Alle aktuelle leverandører kontaktes, herunder OBOS Opennett.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 15

Antall stemmer for vedtak 2: 28

Antall blanke stemmer: 14
 Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Endring av vedtekter i forbindelse med støy

Fremmet av: Daniel Gleitze Nielsen

Støy i tidsrommet 06-23 uten hensiktsmessig formål, som varer i lengre tid og som har et omfang som kan betegnes som trakassering av andre beboere er forbudt.

Styrets innstilling

Det er styrets oppfatning av dette allerede ligger innenfor vedtektenes bestemmelser. Styret finner det ikke riktig å vedtektsfeste spesifikk regulering av beboernes bruk av egen leilighet på dagtid, men henstiller generelt til alle beboere om å ta hensyn til medbeboere ved støyende aktiviteter. Styret minner i den sammenheng om at konstruksjonen av Peltonkvartalet innebærer risiko for støy både mellom etasjene og mellom de enkelte leilighetene og ber beboerne ta generelt hensyn til dette.

Styret støtter derfor ikke at dette legges inn i vedtektenes

Forslag til vedtak:
 ✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10
 Antall stemmer mot vedtaket: 33
 Antall blanke stemmer: 14
 Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
 Per Loua (39 stemmer)
 Odd Nisja (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
 Per Loua
 Odd Nisja

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
 Nicolai Stubberud (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
 Nicolai Stubberud

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
 Knut Blikeng (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
 Knut Blikeng

10. Valg av valgkomite

Irene Laumann Walde har sagt seg villig å fortsette i valgkomiteen under forutsetning at det kommer flere kandidater på møtet 4 juni.

Forslag til vedtak:
 Godkjent
 ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39
 Antall stemmer mot vedtaket: 1
 Antall blanke stemmer: 17
 Flertallskrav: Alminnelig (50%)

så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Knut Blikeng Freserveien 12, 195 OSLO, e-post: knut@caats-nordic.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| <u>Type gebyr</u> | <u>Beløp</u> | <u>Betales av:</u> |
|--|--------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8.212,- | Selger/kjøper (avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

Før eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20__

 Borettslagets stempel og underskrift



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201115157-80 Saksbeh.: Linda Kristiansen Dato: 02.01.2019
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: FRESERVEIEN 2 - 12 - SMELTEDIGELEN 4 - 6 Eiendom: 236/230/0/0
Tiltakshaver: OBOS Nye Hjem AS Adresse: Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker: MULTICONSULT NORGE AS Adresse: Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Freserveien 2 - 12 - Smeltedigelen 4 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Freserveien 2-12 og Smeltedigelen 4-6, mottatt 14.02.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201115157 | | | |
|---|---------------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan | | 27.10.2011 | 1/35 |
| Landskapsplan | | 31.01.2012 | 14/4 |
| Plan 00 = K01 garasje | A_01_HP_09 rev.F | 02.02.2012 | 14/5 |
| Plan 01= U01 | A_01_HP_10 rev.F | 02.02.2012 | 14/6 |
| Plan 02 | A_01_HP_11 rev.F | 02.02.2012 | 14/7 |
| Plan 03 | A_01_HP_12 rev.F | 02.02.2012 | 14/8 |
| Plan 04 | A_01_HP_13 rev.F | 02.02.2012 | 14/9 |
| Plan 05 | A_01_HP_14 rev.F | 02.02.2012 | 14/10 |
| Plan 06 | A_01_HP_15 rev.F | 02.02.2012 | 14/11 |
| Plan 07 | A_01_HP_16 | 02.02.2012 | 14/12 |

Saksnr: 201115157-80

Side 2 av 3

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------|-------|
| | rev.F | | |
| Plan 08 | A_01_HP_17 rev.F | 02.02.2012 | 14/13 |
| Takplan | A_01_HP_T0 rev.F | 02.02.2012 | 14/14 |
| Snitt A-A og B-B | A_01_SN_01 rev.F | 02.02.2012 | 14/15 |
| Fasade nord og sør - utvendig | A_01_FP_1 rev.F | 02.02.2012 | 14/16 |
| Fasade øst og vest - utvendig | A_01_FP_2 rev.F | 02.02.2012 | 14/17 |
| Fasade nord og sør - mot gårdsrom | A_01_FP_3 rev.F | 02.02.2012 | 14/18 |
| Fasade øst og vest - mot gårdsrom | A_01_FP_4 rev.F | 02.02.2012 | 14/19 |
| Avkjørselsplan | E4-T-00-761-01 | 18.10.2012 | 23/18 |
| Tegninger hus A | Som bygget hus A | | 46/16 |
| Tegninger hus B | Som bygget hus B | | 46/17 |
| Tegninger hus C | Som bygget hus C | | 46/18 |
| Tegninger hus D | Som bygget hus D | | 46/19 |

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 8-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-ciendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2019 av:

Linda Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, hans.dahl@obos.no



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Tegn3 arkitektur - plan - landskap avd. Trondheim
Leiv Eiriksson Senter
7492 TRONDHEIM

Dato: 12.06.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201115157-37
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nils Peter Sollie

Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|---|-------------|--|
| Byggeplass: | Freserveien 2-12 og Smeltedigelen 4-6 | Eiendom: | 236/230/0/0 |
| Tiltakshaver: | OBOS Nye Hjem AS | Adresse: | Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Tegn3 arkitektur - plan - landskap avd. Trondheim | Adresse: | Leiv Eiriksson Senter, 7492 TRONDHEIM |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

HUS C I TILTAKET FRESERVEIEN 2-12 OG SMELTEDIGELEN 4-6 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 28.05.2014.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for boligdelen av hus C med tilhørende del av gårdsrom, parkeringsarealer, rom for avfall og bodarealer.

Gjenstående arbeider:

Boligarealene i hus C er ferdigstilt for brukstillatelse sammen med tilhørende parkering og utearealer.

Tiltaket omfatter fire boligblokker på en felles sokkel bestående av parkeringskjeller og forretningslokaler ut mot Kværneretorget. Blokk D har fått midlertidig brukstillatelse den 08.05.2014 og det gjenstår arbeid med de øvrige to blokkene, forretningsarealet under byggene C og D og de delene av uteområdet som hører til feltene A og B. Det settes ingen spesifikk frist for fullførelse av den øvrige bebyggelsen, men det forutsettes at disse ferdigstilles fortløpende.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn må sendes Plan- og bygningssetaten for behandling. Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Fjernvarme

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo. Avtale er inngått med Viken Fjernvarme om tilknytning 28.04.2006. Ferdigrappport for tilknytningen må foreligge før det kan gis ferdigattest.

Saksnr: 201115157-37

Side 2 av 2

| Det er registrert fem løfteinnretninger innenfor tiltaket som har fått driftstillatelse: | | | | | |
|--|------------|-----------------------------|-----------------|------------------|--|
| Saksnummer | Løpenummer | Anleggsnummer / Type | Adresse | Driftstillatelse | |
| 201402398 | 15677 | P10127 Løfteplattform hus C | Smeltedigelen 6 | 30.04.2014 | |
| 201402399 | 15676 | P10126 Løfteplattform hus C | Smeltedigelen 6 | 30.04.2014 | |
| 201402400 | 15675 | P10125 Løfteplattform hus D | Smeltedigelen 4 | 30.04.2014 | |
| 201405247 | 15686 | 2869 Personheis hus C | Smeltedigelen 6 | 22.05.2014 | |
| 201405248 | 15687 | 2870 Personheis hus D | Smeltedigelen 4 | 02.05.2014 | |

Ferdigstillelse:

Gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest vil bli utført i forbindelse med fullførelse av resten av tiltaket. Kommunen kan i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd også gi pålegg om ferdigstillelse innen en gitt frist.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2014 av:

*Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutsson Lindeberg - enhetsleder*

Kopi til:
OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, hans.dahl@obos.no



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315 01 01357
Org nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tegn3 arkitektur - plan - landskap avd. Trondheim
Leiv Eiriksson Senter
7492 TRONDHEIM

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201115157-41 Saksbch: Nils Peter Sollie Dato: 13.06.2014
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|---|-------------|--|
| Byggeplass: | Freserveien 2-12 og Smeltedigelen 4-6 | Eiendom: | 236/230/0/0 |
| Tiltakshaver: | OBOS Nye Hjem AS | Adresse: | Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Tegn3 arkitektur - plan - landskap avd. Trondheim | Adresse: | Leiv Eiriksson Senter, 7492 TRONDHEIM |
| Tiltaksstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

**FRESERVEIEN 2-12 OG SMELTEDIGELEN 4-6 / FELT E3
NÆRINGSAREALER I HUS C – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 04.06.2014.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for næringsarealene i første etasje mot torget i hus C.

Gjenstående arbeider:

Næringsarealene i hus C er ferdigstilt for brukstillatelse sammen med tilhørende parkering.

Tiltaket omfatter fire boligblokker på en felles sokkel bestående av parkeringskjeller og forretningslokaler ut mot Kværneretorget. Boligdelene av byggene C og D har fått midlertidig brukstillatelse. Det gjenstår arbeid med de øvrige to blokkene og de delene av uteområdet som hører til feltene A og B. Det settes ingen spesifikk frist for fullførelse av den øvrige bebyggelsen, men det forutsettes at disse ferdigstilles fortløpende.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling. Ferdiggattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynet har den 26.05.2014 avgitt samtykke til å ta i bruk næringsarealene. Det er knyttet vilkår til samtykket om etablering av garderobe, spiserom med dagslys og utsyn og rom for renholdstutstyr. Disse vilkårene må bli fulgt opp av tiltakshaver i det videre arbeidet.

Saksnr: 201115157-41

Side 2 av 2

Ferdigstillelse:

Gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdiggattest vil bli utført i forbindelse med fullførelse av resten av tiltaket. Kommunen kan i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd også gi pålegg om ferdigstillelse innen en gitt frist.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2014 av:

*Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutsson Lindeberg - enhetsleder*

Kopi til:

OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, hans.dahl@obos.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315 01 01357
Org nr.: 971 040 823 MVA

HENVISNINGER

MERKNADER

Leilighetstyper

- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 4-5 roms
- Fellesareal

| | | | | | |
|---|-----------|---------|------------|------|------|
| 1 | Byggherre | OBOS | 10.12.2015 | 100% | 100% |
| 2 | Arkitekt | TEGN AS | 10.12.2015 | 100% | 100% |
| 3 | Byggherre | OBOS | 10.12.2015 | 100% | 100% |
| 4 | Byggherre | OBOS | 10.12.2015 | 100% | 100% |

| | | |
|---|--------|----------|
| BYGGTEKNIKKONTOR | BRANN | |
| ARKITEKT TEGN AS Tegneløst. & P.b. 10, 0216 Oslo | BEOTEK | |
| BYGG | BYGG | |
| ELEKTRIS | IT/TEK | 10.12.15 |
| BYGG | BYGG | 10.12.15 |

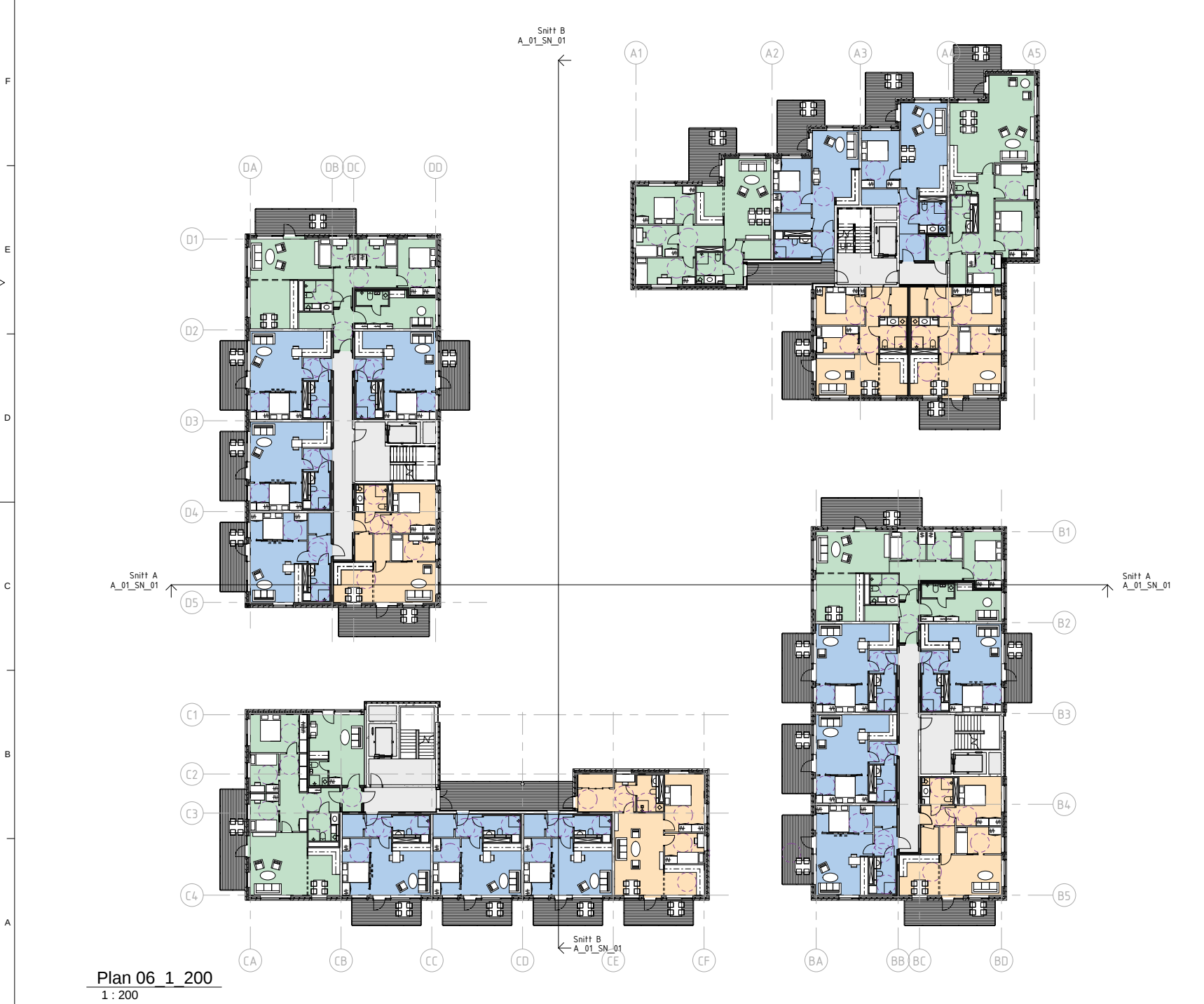
BYGGHERRER



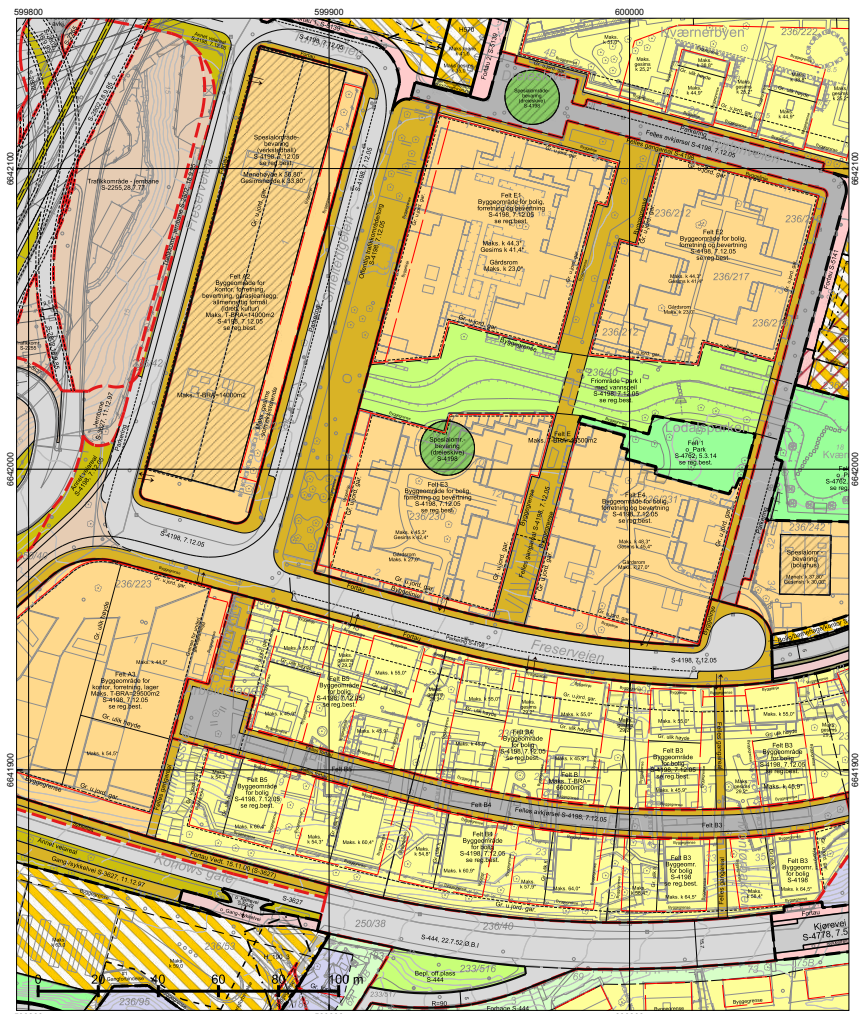
LOKALTISERINGSFJELD

Byggherre: Kvernøyen E3 Peltoskulet
Plan 06_1_200

TEGN³



Plan 06_1_200
1 : 200

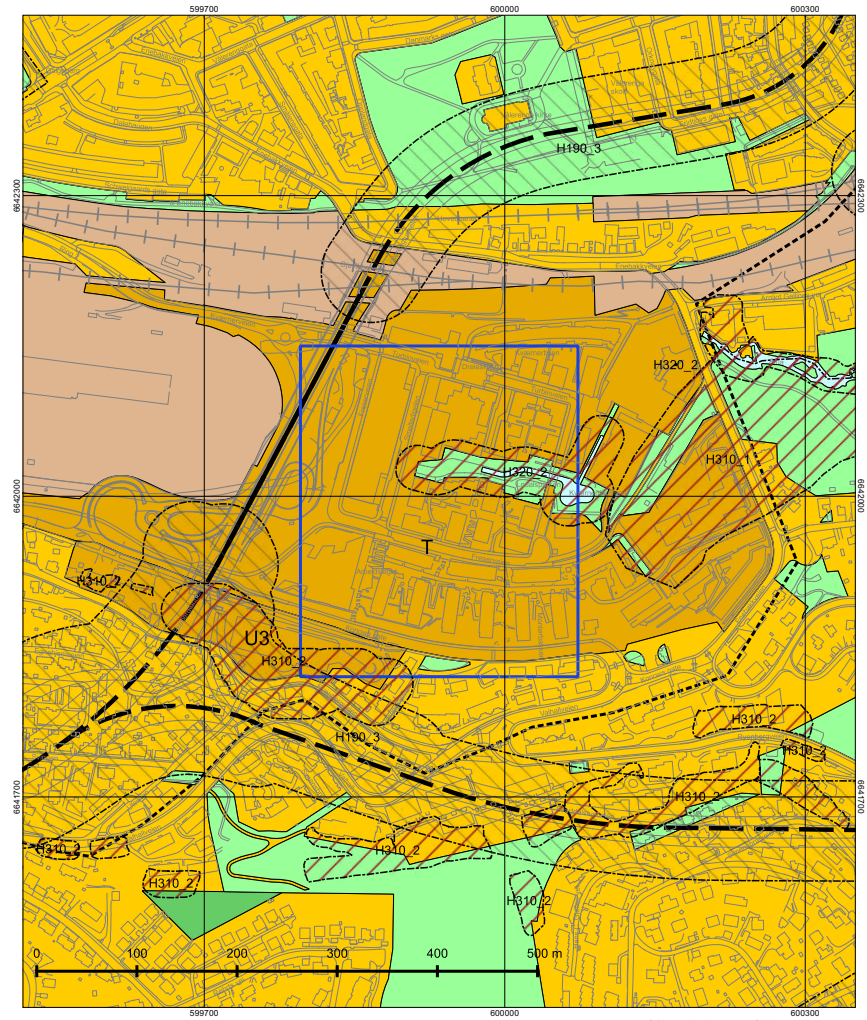


599800 599900 600000 664100 664200
 *regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Dato: 30.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <p align="center">Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturangifning innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for Eieendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak</p> | | <p>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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>PlottID/Best.nr.: 143855/ 86513230</p> <p>Adresse: SMELTEDIGELEEN 6</p> <p>Gnr/Bnr: 236/230</p> | <p>Deres ref.: 61383/ ODSA/MSNOP</p> <p>Kommentar:</p> | |

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturSone
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veggrunn under bru
- 325 - Veggrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>Dato: 30.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p> | Naturangfold | | <p>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.</p> |
| | <p>- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | <p>PlottID/Best.nr: 143855/ 86513230</p> | |
| <p>Høydereføranser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <p>Adresse: SMELTEDIGELEN 6</p> | <p>Kommentar:</p> | |
| | <p>Gnr/Bnr: 236/230</p> | | |

| | | | |
|---|--------------------------------|--|--|
| <p>Dato: 30.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatssystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 143855/86513230 Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP</p> | Kommuneplanen 2015–2030 | | <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de avrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p> |
| | | | |

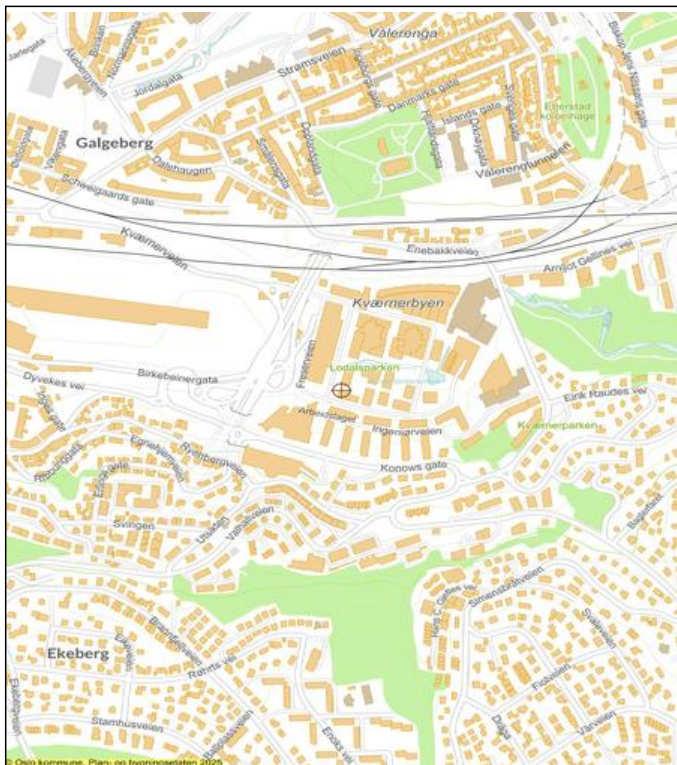
Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | 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 - Elvefom |
| | |  | H390 - Deponi |

Oversiktskart

Adr.: Smeltedigelen 6
Gnr bnr : 236 / 230

Bydel: GAMLE OSLO
Skolekrets (2020/2021): Vålerenga



Dato: 30.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oda Sagstuen
SMELTEDIGELEN 6

Deres ref:
Bestillingnr.: 86513230
8663102

Vår ref (Saknr):

Date: 30.05.2025
Sakbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.236 BNR. 230

Vi viser til bestilling av 20250530 for SMELTEDIGELEN 6.

GNR. 236 BNR. 230

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.07.2013.

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

3887.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

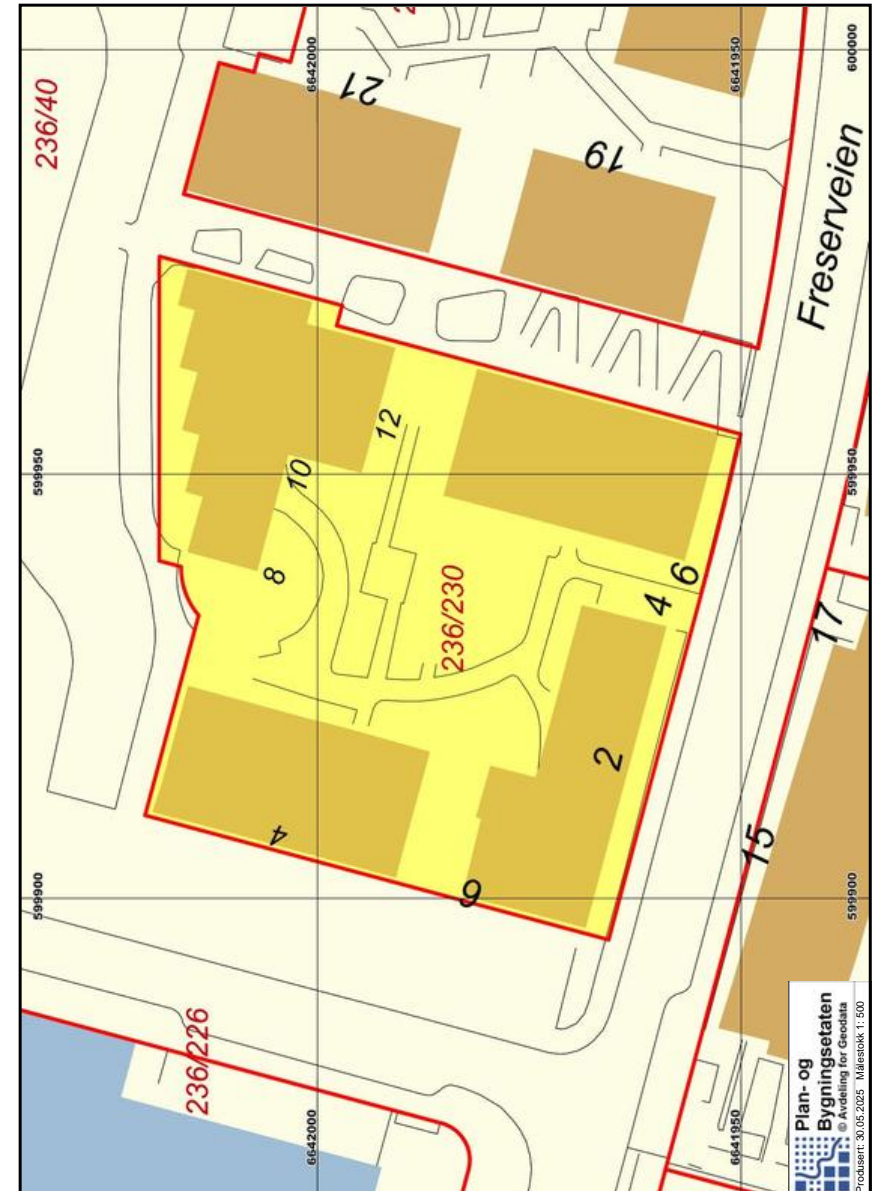


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr: 971 040 823 MVA





S-4198

Endret reguleringsplan med reg.best. for Kværnerområdet i Lodalen gnr./bnr. 236/40, 44, 52 og 233/270.

Vedtaksdato: 07.12.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200206126](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER KVÆRNEROMRÅDET I LODALEN GNR./BNR. 236/40, 44, 52 OG 233/270

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2 200206126 datert 26.05.2004, revidert 15.03.2005 og 28.07.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig, kontor, forretning, bevertning (felt A1)
- kontor, forretning, bevertning, garasjeanlegg, allmenntilleg formål (idrett/ kultur) (felt A2)
- kontor, forretning, lager (felt A3)
- bolig (felt B og D)
- kontor, offentlig bygning / allmenntilleg formål (skole, barnehage), garasjeanlegg (felt C)
- bolig, forretning, bevertning (felt E1, E2, E3 og E4)
- bolig, kontor, forretning, bevertning, verksted (felt F1)
- bolig, kontor, allmenntilleg formål (barnehage) (felt F2)
- offentlig trafikkområde: vei, sporveis- og kollektivtrasé, gang- og sykkelvei, fortau, torg, annet veiareal
- friområde: park I (med vannspeil), park II (med vannspeil), park III (med balløkke)
- spesialområde: bevaring (i kombinasjon med andre formål): kontorbygg (felt A1), verkstedhall (felt A2), dreieskive (felt E3), dreieskive (felles avkjørsel), kvernhus (felt F1), bolighus (felt F2)
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal, felles fortau, annet fellesareal
- kombinerte formål: friområde: park / fellesområde: felles gangareal
friområde: park / fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse i henhold til pbl § 93 skal det innsendes plan for den ubebygde delen av feltet eller delfeltet (utomhusplan) i målestokk 1:500. Planen skal vise arealer for opphold og lek, sykkelparkering, gjesteparkering, eventuell varelevering, eventuelle støytilltak og utnyttelse av takflatene. Utomhusplanen skal redegjøre for opparbeiding av byggeområder og fellesområder og bør også omfatte tiliggende friområder med vannspeil. Planen må redegjøre for hvordan utområdene skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Før det gis brukstillatelse for det enkelte delfelt skal utomhusanlegg inklusive felles avkjørsler, parkering og annet fellesareal og gjennomgående gangveier, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal for samtlige boliger, inklusive balkonger og takterrasser, skal utgjøre minimum 25 % av T-BRA. Areal brattere enn 1:3 og arealer avsatt til kjørevei eller parkering tas ikke med i beregningene. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå. Det kreves at det opparbeides lekearealer på tre nivåer: sandkasselekeplass i tilknytning til de enkelte enhetene, kvartalslekeplasser med allsidig lekeutstyr for grupper av enheter og to balløkker for planområdet. Av disse tillates en av ballplassene plassert utenfor men i umiddelbar nærhet til planområdet (Svartdalsparken).

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m² T-BRA på plankartet. Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m² T-BRA. Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m² T-BRA. Herav kan arealer til forretning og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m² T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m² T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m² per plass. Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av T-BRA. Garasjeanlegg under gårdsrom, tilbaketrukket fra fasader og som ligger under uteoppholdsareal regnes å ligge under terreng.

4.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse oppføres inntil de på plankartet viste byggelinjer eller innenfor viste byggegrenser. Bebyggelse skal plasseres slik at viktige sikotlinjer innenfor området sikres. Balkonger og karnapper kan krage ut over byggelinje, byggegrense eller formålsgrænse med inntil 2 meter når de er minimum 4 meter over bakkenivå. Inngangspartier kan tillates utenfor byggelinje og byggegrense, men ikke utover formålsgrænse.

4.3 Høyder

Maksimalt gesims- og mønehøyder for hvert enkelt felt er vist med maksimale kotehøyder på plankartet. Grense mellom ulike byggehøyder og grense for underjordisk garasjeanlegg er vist på plankartet. Mindre avvik fra maksimum gesimshøyde kan tillates for heis-, trappeoppbygg og lagerrom der hvor taket tilrettelegges som uteoppholdsareal. Takterrasser og sokkeletasjer mellom bygningsvolumer tillates sikret over angitt maksimal gesimshøyde med maksimalt 1 meter. Sikring kan ha tett brystning.

4.4 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt gjøres rede for materialvalg og helhet. Ubebygget areal som ikke benyttes til kjørearealer, gangveier og parkering skal opparbeides parkmessig.

4.5 Parkering

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for den tette byen i underjordiske / overdekkede parkeringsanlegg. Gjesteparkeringsplasser på terreng langs gate eller vei tillates som vist på plankartet. Ved utbygging av enkelte felt der tilhørende underjordiske parkeringsanlegg gir underdekning, skal behovet dekkes i underjordisk parkeringsanlegg i tilstøtende felt. Parkeringsplasser for skolen avsettes i underjordisk parkeringsanlegg innenfor felt C. Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal avsettes og merkes spesielt som plasser for bevegelsehemmede.

4.6 Avkjørsel

Avkjørsel til felt A, D, E, F og felt B (nedre del) skjer fra rundkjøring ved Galgebergforbindelsen i vest. Avkjørsel til felt B (øvre del) og felt C skjer fra Enebakkeveien. Avkjørsel til parkeringsanlegg skal skje lokalt innenfor hvert felt eller delfelt.

4.7 Bokvalitet

Ved ombygging av bebyggelse i felt A1, F1 og F2 samt i sokkeletasje i ny bebyggelse i felt B mot offentlig vei og E mot felles avkjørsel, tillates unntaksvis ett-roms eller ensidig nord- og nordøstvendte leiligheter dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. For øvrig tillates ikke ett-roms og ensidig nord- og nordøstvendte leiligheter. Leiligheter i sokkeletasje skal heves over gatenivå eller trekkes inn bak forhage for å hindre innsyn.

4.8 Geotekniske forhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert enkelt felt vedlegges analyser av grunnforholdene. Det skal redegjøres for eventuelle tiltak for sikring av grunn før det gis rammetillatelse.

4.9 De enkelte byggeområdene

Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ommalning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

Felt A3: Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensningsskjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.

Felt B: I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. Strøksstjenlig virksomhet tillates ut mot offentlig vei med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelsen i felt B1 skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 8 meter uten eller med meget lav bebyggelse som sikrer siktlinjer fra bakenforliggende boligbebyggelse. Planen sikrer to tverrforbindelser for gangtrafikk med tilknytningspunkter til Konows gate gjennom felt B. Endelig utforming skal vises i utomhusplanen for felt B som skal innsendes sammen med rammesøknad.

Felt C: For det gis midlertidig brukstillatelse til skole skal en ballplass anlegges innenfor formålsgrensen. En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

Felt D: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Leilighetsfordelingen i felt D skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot felles avkjørsel tillates unntaksvis ett-roms leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate tillates boliger en halv etasje over gateplan. Strøksstjenlig virksomhet tillates med maks. tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelse skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 6 meter uten bebyggelse.

Felt E: Leilighetsfordelingen for felt E skal være maksimum 50 % 2-roms- og minimum 50 % 3-roms eller større. Minst halvparten av leilighetene med to rom skal ha en minimum størrelse på 45 m². I sokkeletasje mot felles avkjørsel tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse sammen med 2-roms. Bebyggelsen i delfeltene skal gis et helhetlig formspråk og hvert kvartal skal danne et åpent gårdsrom på minimum 700 m². Delfeltene skal ha minimum én gjennomgående åpen i bygningsvolumet langs hver fasadelengde. Mot vannspeilet skal bygningsvolumet ha et gjennomgående mellomrom med bredde på minimum 11 m. Bebyggelsen innenfor samme kvartal skal oppføres med avtrappede høyder fra nordøst mot sørvest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. Fasader mot torget skal vurderes spesielt. I sokkeletasje mot torget, offentlig vei, felles avkjørsel og mot friområde (vannspeil) tillates forretning og bevertning med maks tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.

Felt F: Leilighetsfordelingen ved ombygging av eksisterende bygninger i felt F stilles fritt. Leilighetsfordelingen ved nybygg skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms. Ved ombygging av bebyggelse i felt F1 og F2 tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

Felt F1: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Det tillates innredning av museum i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Bebyggelse legges slik at det dannes et åpent gårdsrom på minimum 550 m². Kvartalene skal ha minst én gjennomgående åpning mot sør og vest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. I sokkeletasje mot vannspeil tillates forretning og bevertning med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.

Felt F2: En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 200 m².

§ 5. Offentlig trafikkområde

5.1 Vei

Det etableres en offentlig vei som atkomst til planområdet fra ny rundkjøring ved Galgebergforbindelsen. Veien føres rundt hele felt A2 med sidegren mellom felt E og B frem til snuplass ved barnehage i felt F2. Rundkjøring med armer og avkjørsel etableres i henhold til godkjent detaljplan. Før det gis rammetillatelse for offentlig vei, eller andre tiltak som berører konstruksjoner eller fundamenter i tilgrensende jernbaneanlegg, skal det foreligge godkjennelse fra infrastrukturereier. Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av rundkjøring og atkomst, skal blindbro under Lodalsbroene være revet. Før rundkjøring tas i bruk, skal avkjørsel fra ramper på Lodalsbroene stenges for vanlig trafikk. Offentlig kjørevei og torget anlegges slik at sokkeletasjer mot torget fremkommer med full etasjehøyde. Tidligere vei for tungtransport fra Kværnerveien til Konows gate reguleres til sporveis- og kollektivtrasé.

5.2 Fortau

Fortau med bredde på minimum 2,75 meter anlegges som vist i planen samtidig med tilliggende byggeområde.

5.3 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei anlegges fra Enebakkeveien til vendesirkel ved felt F2 i en bredde av minimum 3 meter. Veien fra felt F2 til Kværnerveien skal dimensjoneres for blandet trafikk (sykkel- og biltrafikk). Langs tidligere trasé for tungtransport fra Kværnerveien til Konows gate reguleres en gang- og sykkelvei.

5.4 Torg

Det skal opparbeides et torg mellom feltene A og E som sammen med gaten langs verkstedhallen i felt A2 skal danne områdets sentrale plass med kollektivterminal for buss- og trikk. Torget skal ha urban karakter

hvor det skal inngå et vannspeil som symboliserer Alnas elveløp, samtidig skal torget opparbeides parkmessig og beplantet med blant annet trær som skal være romdannende.

5.5 Annet veiareal

Annet veiareal langs offentlig kjørevei, sporveis- og kollektivtrasé, gang- og sykkelvei, og i rundkjøring skal opparbeides parkmessig samtidig med opparbeidelse av tilliggende veiareal.

§ 6. Friområde: park

6.1 Friområde – park I (med vannspeil)

Det skal opparbeides en urban park gjennom felt E. I parken anlegges et vannspeil med et minimumsareal på 700 m². Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen. En bro skal forbinde gangarealet på tvers av vannspeilet.

6.2 Friområde – park II (med vannspeil)

Det skal opparbeides park gjennom felt F som skal beplantes med variert vegetasjon. I parken skal det anlegges et vannspeil som del av et elveløp med et minimumsareal på 900 m². Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Det etableres et innløp til vannspeilet fra det gamle turbinhuset (kvernhuset). Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen.

6.3 Friområde – park III (med balløkke)

Det skal opparbeides balløkke i parkområdet mellom felt C og F. Parken skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveien. Nødvendig belysning, skilting og drenering av veien tillates i friområdet.

§ 7. Spesialområde: bevaring

Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)

Bygningens karakteristiske trekk, hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates nye saltaksarker, reorganisering eller samordning av de eksisterende arkene samt tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang. Forretning og bevertning tillates i sokkeletasjen. Det tillates innredning av bolig i bygning som reguleres til spesialområde bevaring

Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)

Karakteristiske trekk ved eksisterende verkstedhall som hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Overlys kan innplasseres i takflaten inntil 1 meter fra takraft/gesims forutsatt at det harmonerer med bygningen. Verkstedhallens opprinnelige volum skal fremstå som komplett. Gesims skal være gjennomgående. Ny fasade kan etableres mot torg etter riving av tilliggende bygninger. Ny bygningsstruktur kan bygges inn i eksisterende volum frem til byggegrense mot torg i opptil 60 % av fasadelengden og opp til verkstedshallens gesimshøyde som angitt i planen. Ny fasade mot torg tillates med moderne uttrykk. Ny port for innkjøring fra Kværnerveien i bygningens sørlige del kan tilpasses fasaden. Inntil 17 meter dybde av vestre bygningsdel kan disponeres til parkering.

Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)

Karakteristiske trekk ved eksisterende kvernhus, som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av museum i kvernhuset.

Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)

Karakteristiske trekk ved eksisterende bygning som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av barnehage i bygningen.

I felt E3 og i felles avkjørsel mellom feltene A1, E1 og D: Spesialområde: bevaring (dreieskive)

To eksisterende dreieskivers omkrets og opprinnelig plassering skal markeres utendørs på bakkeplan i et kontrasterende materiale. Bygningsdel, nivåforskjell, gangvei og liknende over dreieskiven tillates.

§ 8. Fellesområde

8.1 Generelt

Fellessområdene skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet: gnr./bnr. 236/40, 44, 52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse.

8.2 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal opparbeides med fortau. Der avkjørselen passerer over vannspeilet etableres en bro.

8.3 Felles gangareal

Det anlegges et felles gangareal i nord langs felt D som knyttes til etablert gangvei ved Enebakkveien. Mot nord skal gangareal knyttes til eksisterende undergang ved jernbanen. Delfeltene i felt E skal sikres gangatkomst og kjøreatkomst for utrykningskjøretøy på kjørbart gangareal som krysser friområdet i bro.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

Avkjørsel fra hovedveinettet med rundkjøring inklusiv riving av blindbro, skal være ferdigstilt før det gis igangsettningstillatelse eller bruksendring for feltene A og D. Inntil ny avkjørsel fra Galgebergforbindelsen er etablert, kan feltene B, E og F ha midlertidig avkjørsel fra Enebakkveien forutsatt at den er fysisk atskilt fra eksisterende avkjørsel fra Lodalsbroene. Etter at rundkjøring med avkjørsel fra Galgebergforbindelsen er etablert skal avkjørsel med ramper fra Lodalsbroene stenges.

Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

Offentlig kjørevei mellom feltene A2 og E langs torget skal være ferdig opparbeidet samtidig med torget. Offentlig kjørevei mellom feltene B og E frem til vendesirkel ved felt F2, skal være opparbeidet med regulerte veibredder og kurver før det gis brukstillatelse for første delfelt innenfor området B3/B4/B5/E3/E4. Offentlig gang- og sykkelvei gjennom friområdet opp mot Enebakkveien skal være opparbeidet med regulerte veibredder og kurver samtidig med opparbeiding av friområde: park III.

Felles avkjørsler

Felles avkjørsel mellom felt D og E, skal være opparbeidet med regulerte veibredder og kurver før det gis brukstillatelse for første delfelt D/E1/E2. Felles avkjørsel rundt felt E skal være opparbeidet med bro over vannspeil før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innen delfeltene B3/B4/B5/D/E.

Offentlig torg og friområde

Offentlig torg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innen gruppen av delfelt A2/E1/E3. Offentlig friområde: park I mellom delfelt E1/E2 og E3/E4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innen disse feltene. Offentlig friområde: park II og park III fra Enebakkveien mot felt F skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første enkeltvis byggetrinn for feltene C og F. Etablering av vannspeil i friområde: park I og park II og balløkke i friområde: park III skal følge opparbeidelsen av respektive friområder.

§ 10. Støybestemmelser

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Støyskjermende tiltak må iverksettes når de høyeste parvise grenseverdiene overskrides. Når støybelastningen innendørs overskrider grenseverdiene i rundskrivet, skal minimum ett soverom i leiligheten legges mot stille side.

§ 11. Teknisk infrastruktur

Overvann skal i størst mulig grad føres til terreng. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en egen plan som skal vise håndtering av takvann og overvann. Etablering av vannspeil skal avklares med Vann- og avløpsetaten. Avløpstekniske forhold vedrørende stor spillvannledning fra omkringliggende bydeler, Alna i kulvert og eventuelle andre avløpstekniske rørledninger skal avklares med myndighet før rammesøknad sendes inn.

§ 12. Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.



KDP-18

Kommunedelplan for Alna miljøpark.

Vedtaksdato: 15.05.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200505546](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ALNA MILJØPARK. MÅL, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

MÅL

Hovedmål

Kommunedelplan for Alna miljøpark skal tilrettelegge for gjenåpning og miljøoppgradering av Alna og viktige sidevassdrag fra Alnsjøen til fjorden innen 2020. Den skal gi grunnlag for en variert utvikling av vassdraget med sidearealer for å øke attraktiviteten og gi en styrket identitet til hele Groruddalen. Planen skal utarbeides etter mønster fra kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Delmål

- 1 Alna miljøpark skal bidra til å styrke byens blågrønne struktur og gi befolkningen gode muligheter for rekreasjon.
Planen skal danne grunnlag for:
 - a) gjenåpning av Alna og viktige partier av sidevassdrag/bekker
 - b) bevaring og videreutvikling av det sammenhengende vassdraget og tilstøtende areal- og bygningskvaliteter
 - c) styrking og videreutvikling av den blågrønne strukturen som premis for byutviklingen i tilgrensede områder/arealer
 - d) bevaring og bruk av det eldre bosettingsrelaterte kulturlandskapet og kulturminner av ulik tidsalder
 - e) utvikling av et sammenhengende turveinett langs Alna med sidebekker
 - f) bedret tilgjengelighet til Alnas rekreasjonsområder fra byområdene rundt
- 2 Alna miljøpark skal sikre biologisk mangfold og god vannkvalitet.
Planen skal danne grunnlag for:
 - a) sikring av viktige leveområder for planter og dyr
 - b) at viktige naturområder ikke nedbygges
 - c) at kravene i vannforvaltningsforskriften oppfylles så langt som mulig
 - d) skjøtsel og bærekraftig bruk av lokal, kulturbetinget vegetasjon og kulturlandskap
- 3 Alna miljøpark skal legge til rette for urban utvikling som bygger på de mulighetene som aktiv bruk av vann gir.
Planen skal danne grunnlag for:
 - a) bruk av Alna som drivkraft i en framstidsrettet byutvikling
 - b) sikring og viderebygging på kulturminner og lokale verdifulle særtrekk
 - c) utforming av nye vannløp, sedimentasjonsdammer og vannspeil
 - d) utvikling av harmoniske byrom med rike opplevelses- og trivselselementer

BESTEMMELSER

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER**§ 1 Avgrensning**

Planområdet omfatter de områder som vist på plankart datert 18.06.2009, sist revidert 28.02.2013.

§ 2 Oversikt over formål, områder med særlige bestemmelser og områder unntatt fra rettsvirkning

Byggeområder (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)

- Friområde: park
- Friområde: naturområde
- Friområde: idrettspark
- Bolig
- Næringsområder
- Blandet formål (gjeldende regulering opprettholdes)
- Offentlig/allmennyttig formål

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§ 20-4, 1. ledd nr. 5)

- Elv/bekk
- Dam

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4, 1. ledd nr. 6)

- Vei/jernbane/T-bane
- Hovedsykkelvei
- Hovedturvei
- Viktige tverrforbindelser
- Annen turvei
- Krysningspunkt mellom elv/bekk og infrastruktur

Områder med særlige bestemmelser

- Område med krav til ny reguleringsplan (§ 20-4, 2. ledd punkt a)
- Område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse (§ 20-4, 2. ledd punkt b)
- Siktlinjer (§ 20-4, 2. ledd punkt b)

Unntak fra rettsvirkning (§ 20-4, 2. ledd punkt h)

- Bolig/næring/offentlig/allmennyttig formål
- Område unntatt fra juridisk bindende virkning
- Elv/bekk – prinsippråse unntatt juridisk binding
- Bevaringsverdig bygning/anlegg

§ 3 Planens rettsvirkning

Plankartet og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for planområdet, dersom ikke annet er angitt. Eksisterende planer opprettholdes i den grad de ikke er i strid med denne planen. Gjeldende planer i områder med forslag til ny arealbruk er vist i vedlegg 3.

§ 4 Hensikten med planen

Kommunedelplanen skal sikre og tilrettelegge Alna og Tokerudbekken som en viktig blågrønn struktur fra Lillomarka/Gjelleråsen til fjorden. Den skal legge til rette for bymessig utvikling som ivaretar de muligheter som aktiv bruk av vann gir. Den skal også sikre gjenåpning, miljøoppgradering, grønnstruktur, biologisk mangfold og kulturminnevern langs Alna og Tokerudbekken med viktige sidebekker på hele strekningen. Tilgjengelighet til miljøparken skal sikres for alle brukergrupper innenfor planens hovedmålsetning. Planen skal legge til rette for at vannforvaltningsforskriften oppfylles.

§ 5 Definisjoner

Med "tiltak" i disse bestemmelser og retningslinjer menes tiltak etter plan- og bygningsloven.

B. FELLESBESTEMMELSER**§ 6 Byggeområder**

I byggeområder angitt A – F og byggeområder – friområder skal det ikke iverksettes tiltak uten at dette skjer på grunnlag av ny reguleringsplan. Ombygginger og mindre til- og påbygg uten negative miljøvirkninger for Alna miljøpark kan av kommunen unntas fra plankravet. Åpne bekker skal opprettholdes. Ved gjennomføring av tiltak innenfor byggeområder angitt A – F og byggeområder - friområder skal det sikres at elv/bekk blir gjenåpnet i henhold til angitt prinsippråse. Ved tiltak i byggeområder – friområder skal det sikres at turvei eller annen offentlig tilgjengelig gangforbindelse blir etablert som vist i prinsipp på plankartet, med en bredde på minst 30 meter hvis ikke denne plan angir noe annet. Der det ikke er mulig å sikre grønne turdrag mellom friområder, skal viktige gangforbindelser utformes med høy materialkvalitet, bevisst bruk av vegetasjon og med utgangspunkt i lokale særtrekk. Tiltak i områdene der det er vist dammer på plankartet må sikre at disse blir anlagt i prinsipp som vist på plankartet. Dam tilrettelegges som sedimenteringsdam eller på annen måte med rensefunksjon for vannet og den skal ha en god biologisk funksjon. Større terrenginngrep, utendørs parkering eller lagring tillates ikke innenfor disse områdene. Utfylling i elv/bekk tillates ikke. Tiltak på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet skal lokaliseres og utformes slik at den bevaringsverdige bebyggelsen bevares.

6.1 Byggeområder – boliger

Innenfor områdene markert som "område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse" på plankartet tillates ikke tiltak lenger ut fra bygningskroppen enn 2 meter. Åpen bekk og kantvegetasjon skal opprettholdes.

6.2 Byggeområder - friområder

Innenfor disse områdene kan det ikke iverksettes tiltak, herunder terrenginngrep, som vanskeliggjør områdenes bruk som friområde.

6.3 Byggeområder - friområder - park

I disse områdene prioriteres områdets bruk til friluftaktiviteter uten særlig teknisk tilrettelegging. Mindre tiltak for å ivareta formålet kan tillates. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at verdifulle, karakteristiske landskapsformer og verdifull vegetasjon kan bevares.

6.4 Byggeområder – friområder - naturområde

I disse områdene skal områdets natur- og kulturlandskapsverdier prioriteres. Innenfor disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak, inklusive terrenginngrep, i strid med disse verdier. Enkel turvei, tilrettelegging for oppholdsarealer og gangforbindelse over elv/ bekk som tar hensyn til natur- og kulturminneverdiene kan tillates.

6.5 Byggeområder – friområder - idrettspark

I disse områdene skal områdets bruk til idrettsformål prioriteres. Tiltak som innbefatter slike formål kan gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Arealene skal være allment tilgjengelige.

§ 7 Gjenåpning av vassdrag

Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og hvor tilgangen til ubebygde arealer er begrenset, skal tiltak gis en bymessig utforming med høy materialstandard for tiltaket og det gjenåpne vassdraget.

§ 8 Landskap

Siktlinjer og utsiktspunkter som vist på plankartet skal opprettholdes for alle tiltak innenfor planområdet. Siktlinjene skal sikre utsyn og visuelle sammenhenger til/fra hovedelementer i bylandskapet.

§ 9 Lokalklima og luftkvalitet

Bebyggelse skal orienteres og utformes slik at områdets egenventilering opprettholdes.

§ 10 Trær og vegetasjon

Ved søknad om tiltak i områder med store trær og annen verdifull vegetasjon skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at denne vegetasjonen kan bevares og gis gode vekstforhold. Vegetasjon som i kommunens naturdatabase er registrert som "nasjonalt viktig", "regionalt viktig" og "lokalt viktig naturtype" på kommunedelplanens vedtakstidspunkt, regnes alltid som verdifull vegetasjon. For store trær må det avsettes tilstrekkelig plass for utviklingsmuligheter til rotsystem og krone (rotsonen tilsvarer minst treets kronediameter). Som en del av utomhusplan for tiltak skal det utarbeides en markskingsplan som viser tiltak for sikring av verdifull vegetasjon i bygge- og anleggsperioden.

§ 11 Kantvegetasjon

Areal for kantvegetasjon langs åpne strekninger av vassdrag skal sikres og kantvegetasjon skal opparbeides samtidig med tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 12 Kulturminner

Tiltak, herunder tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet, skal lokaliseres og utformes slik at bevaringshensynet ivaretas. Tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 13 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak.

§ 14 Kryssing av vei, bane og annen infrastruktur

Ved tiltak som omfatter veier, baner, kabeltraseer og rørsystemer som krysser eller berører vassdrag, friområder og kulturminner skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at den økologiske balansen i vassdraget opprettholdes/reetableres, og de kulturhistoriske verdier opprettholdes og videreutvikles. Fremkommeligheten for turgåere langs vassdraget må sikres. Krysningspunkter for turvei skal gis en tydelig og trafikksikker utforming.

§ 15 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved tiltak innenfor planens hovedformål. Der hvor prinsippene kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne- og naturinteresser skal hensyn til dette balanseres mot hensyn til ferdsel og tilgjengelighet.

C. BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER

§ 16 Delområde 2 Grorudparken

I område B ("Shoddyfabrikken") kan byggingen brukes som kulturanlegg *eller* til næringsformål.

§ 17 Delområde 4 Tokerudbekk

I delområdet kan tillates anlegg for nødvendig etterdrift av Rommenfyllinga knyttet til gassoppsamling, sigevannoppsamling, eventuell rensing med videre. Område F kan brukes til idrettsanlegg, fortrinnsvis knyttet til øvrige idrettsanlegg på Rommensletta. Tiltak skal tilrettelegges for at det opparbeides torg/ møteplass med god og trafikksikker gangforbindelse til Rommen T-banestasjon og til idrettsanleggene på Rommensletta, i tråd med kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vestlibanen idrettsanlegg ved Rommen skole forutsettes opprettholdt med areal som i eksisterende situasjon. Endelig plassering avklares i reguleringsplan sammen med vedtatt med blant annet trasé for gjenåpnet Tokerudbekk.

I Friområde – idrettspark, mellom Østre Aker vei og jernbanen, tillates etablert idrettsanlegg/hall for skating.

§ 18 Delområde 5 Nylandsparken

Tiltak, inklusive tiltak for tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved eksisterende jernbanebro ("AGA-broen") over Alna tilknyttet gnr. 114 bnr. 102, skal utformes slik at bevaringshensynet ivaretas og broen kan brukes som gangforbindelse knyttet til Alna miljøpark. Tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Alna idrettssenter forutsettes opprettholdt i samsvar med vedtatt reguleringsplan (S-4182, vedtatt 16.11.2005) og godkjent skjøtselsplan.

§ 19 Delområde 10 Kværner - Lodalen

Ved utbygging av eiendommen Enebakkveien 69 skal Alna med Kværnerfossen gjenåpnes, og det skal legges til rette for et grøntdrag med turveiforbindelse langs elven. Eksisterende vannløp til fjorden (rør og tunnel) legges til rette som overløp.

ROS-analyse og forslag til avbøtende tiltak knyttet til gjenåpning av Alna langs Dyvekes vei og fra Dyvekes bro til vannspeilet i Middalderparken skal forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

Retningslinjer

D. FELLES RETNINGSLINJER

R 1 Byggeområder

Landskaps hensyn bør inngå som tema i tidlig fase i plan- og byggesaksprosesser. Ved større tiltak må dette temaet alltid vurderes. Behovet for utarbeiding av egen landskapsanalyse må vurderes. Det bør redegjøres for avbøtende tiltak. I reguleringsplan innenfor byggeområder betegnet A-F må konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap og vannkvalitet dokumenteres. Lysreklame eller flombelysning må ikke innrettes slik at de fremstår som visuelt forstyrrende sett fra miljøparkens friområder og turveier. Terrengingrep med sikte på fjerning av forurensete masser kan tillates. Det bør redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønstrukturen. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønstre. Etablering av grønne tak bør vurderes som del av den lokale overvannshåndteringen.

R 2 Byggeområder - friområder

Terrengingrep med sikte på fjerning av forurensete masser kan tillates. Gjenåpning av elv/ bekk skal ha en utforming slik at minst "moderat økologisk tilstand" i henhold til vannforvaltningsforskriften oppnås. Ved beplantning og massetilførsel i friområder bør det benyttes stedege plantearter og rene masser uten fremmede arter. For å ivareta områdenes natur-, kulturminne- og rekreasjonsverdier bør det utarbeides skjøtselsplan for hvert område. Den enkelte skjøtselsplan bør inneholde mulighet for lokal involvering der det er hensiktsmessig. Dette kan brukes som middel til å skape lokalt ansvar og tilknytning for det enkelte delområde. Belysning bør plasseres og utformes med hensyn til områdenes miljø-, natur- og kulturminneverdi.

R 3 Byggeområder - friområder - park

Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 4 Byggeområder - friområder - naturområde

Stedegen og kulturbetinget vegetasjon søkes bevart og fremmede problematiske arter bør søkes fjernet. Åpning og biotoppmessig restaurering av lukket bekk samt restaurering og skjøtsel (jordbruk, beite) av kulturbetinget vegetasjon kan tillates. Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 5 Gjenåpning av vassdrag - dam

Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag bør det gjennomføres en naturfaglig vurdering av området som sammen med estetiske og byplanfaglige hensyn legges til grunn for beplantning og andre tiltak. Utforming av gjenåpnet vassdrag i tråd med naturfaglige prinsipper innebærer krav til utforming av elveprofil, bunnsubstrat og sidekanter som levested for dyr og planter. Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Der forholdene ligger til rette for det bør elv/ bekk i størst mulig grad gjenåpnes i sine historiske bekkeløp. Dammer må utformes slik at de kan være et attraktivt element i by- og lokalmiljøet. Konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap skal alltid dokumenteres i forbindelse med løsning for fremføring av gjenåpnet elv/ bekk.

R 6 Trær og kantvegetasjon

Etablert kantvegetasjon som har dokumentert ugunstig virkning for naturlig utlufting kan skjøttes på en måte som ivaretar hensyn både til utlufting og naturverdiene. Før gjennomføring skal skjøtselstiltak veies mot naturverdiene som ligger i å beholde etablert kantvegetasjon. Tiltak og forvaltning av kulturbetinget vegetasjon knyttet til kulturminner bør skje i samsvar med skjøtselsplan. Døde trær søkes bevart der de står eller ligger, dersom dette ikke strider mot hensyn til sikkerhet for opphold og ferdsel, kulturlandskap og kulturminner.

R 7 Kulturminner

KDP-18

Det er forbudt å skade eller utilbørlig skjemme med videre kjente automatisk fredete kulturminner, jmfør kulturminnelovens § 3. Byantikvaren har ansvar for å påse at det utføres nødvendige tiltak for pleie og anskueliggjøring av disse. Tiltakene bør innarbeides i skjøtselsplanen for området. Hensynet til automatisk fredete kulturminner er for øvrig ikke avklart i planen. For alle offentlige og større private tiltak kreves arkeologisk registrering jf. kulturminneloven § 9, med unntak av tiltak som er hjemlet i reguleringsplan vedtatt etter 15.02.1979. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i god tid før planlagt realisering av tiltak.

R 8 Stille områder

Samtlige "Byggeområder – friområder - naturområde" i planområdet, med unntak av område øverst langs Tokerudbekken og område øst for Smalvollveien, inngår i stille område "Alnaelvkorridoren" i Handlingsplan mot støy i Oslo 2008 – 2013. Stille områder bør forvaltes i tråd med statlig retningslinje for håndtering av støy i arealplanleggingen (rundskriv T-1442) eller senere retningslinjer som erstatter denne. Tiltak i planområdet som betyr økt støy innenfor stille område bør ikke tillates. Ved tiltak som etter kommunens vurdering kan bety økt støynivå for stille område bør støyforholdene dokumenteres. Det bør også redegjøres for hvordan støyforholdene kan forbedres gjennom avbøtende tiltak.

R 9 Viktige gangforbindelser utenom friområder

Eksisterende grønne kvaliteter langs gangforbindelsen bør bevares. I planforslag for områder med større eksisterende trær langs gangforbindelsen bør det vurderes å sikre trærne særskilt (avmerket på plankartet) i forslag til detaljregulering eller ved at de angis på eget markssikringskart. Utover de ovennevnte forhold skal det legges til rette for sammenkobling med andre nærliggende turdrag og stier utenfor kommunedelplanen der det regnes som hensiktsmessig. Denne intensjonen må gjelde for hele elvedraget. Det er viktig at koblingen mellom byggeområde, friområde, park og naturområde i Alna Miljøpark sees i forhold til byens øvrige turveisystem og marka. Det skal tilrettelegges for en blågrønn korridor fra Østensjøvannet.

E. RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

R 10 Delområde 2 Grorudparken

Groruddammen bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området.

R 11 Delområde 4 Tokerudbekken

Gjenåpning av Tokerudbekken må skje på grunnlag av dokumentert løsning, etter uttalelse fra fagmyndighet, knyttet til fare for setninger i grunnen og lekkasje til deponi. Dam som etableres ved Rommen skole bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Ved regulering av område F må det legges fram dokumentasjon på tekniske løsninger med hensyn til jordforurensning knyttet til tiltak på Rommenfyllinga. Godkjenning av dokumentasjon og løsninger skal skje etter at fagmyndighet har uttalt seg.

R 12 Delområde 5 Nylandsparken

Det bør etableres et grøntdrag langs Nedre Kalbakkvei, fortrinnsvis minst 30 meter bredt, med gjenåpnet Veitvetbekk. Planlagt gang-/sykkelvei kan fungere som ledd i turveisystemet. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området. Grøntdraget langs Nedre Kalbakkvei bør bygge opp om Nedre Kalbakkvei - Tvetenveien som en grønn, strukturerende tverrforbindelse mellom Lillomarka og Østmarka. Tverrforbindelsens rolle for kjøretrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk må ivaretas i samsvar med vedtatte planer.

R 13 Delområde 6 Alfaset - Alnabru

Disse retningslinjene gjelder ikke innenfor planområdet for reguleringsplan for del av terminalområde på Alnabru, vedtatt den 17.02.2010 (S-4500).

R 14 Delområde 8 Bryn

Rammeplan for Bryn skal være veiledende for utviklingen i område betegnet D på plankartet. I dette området skal bebyggelsen orienteres i elveløpets lengderetning, for å sikre utlufting. Utbygging bør skje på grunnlag av detaljert klimavurdering. I dette området bør Oslo kommunes høyeste ambisjoner om fortetting og urbane grønne kvaliteter være en rettesnor. Det må velges strategier som ikke gjør Brynområdet til en fremtidig barriere i Alna Miljøpark. I henhold til paragraf 13 Overvannshåndtering kan dette være et område for utvikling

KDP-18

av grønne tak i forbindelse med nybygging. Trær og kantvegetasjon blir ekstra viktig for å beholde en form for grøntpreg langs denne delen av Alnaelva.

R 15 Delområde 9 Etterstad - Svartdalen

I område betegnet E på plankartet skal bevaringsverdig industribygning og verdifull vegetasjon søkes bevart. I området øst for Enebakkveien kan det vurderes etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende for å bringe aktivitet inn i området.

R 16 Delområde 10 Kværner - Lodalen

I Kværnerområdet bør regulert vannspeil tilrettelegges slik at det blir en del av Alnas gjenåpnede løp gjennom området. Som grunnlag for endelig vedtak for gjenåpning av elvestrekning langs Dyvekes vei og videre til vannspeilet i Middalderparken skal det foreligge dokumentasjon av tiltaket på prosjekteringsnivå. ROS-analyse som identifiserer mulige hendelser må foreligge og avbøtende tiltak må være fastlagt senest ved innlevering av rammesøknad for tiltaket.

Kommunedelplan med mål og bestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.03.2013 sak 62 og 15.05.2013 sak 154
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

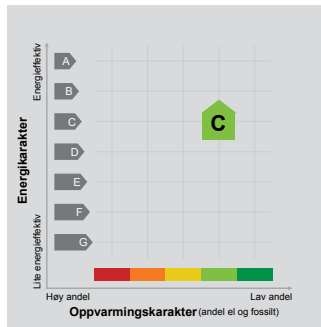
Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2013

Rune Raknes, bsm.



ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Smelvedigelen 6 |
| Postnummer | 0195 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 236 |
| Bruksnummer | 230 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300292006 |
| Bruksenhetsnummer | H0501 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-129050 |
| Dato | 02.06.2025 |
| Innmeldt av | Reinertsen |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggear: 2012
Bygningmateriale:
BRA: 78
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|----------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Smeltdigelen 6 | 300292006 | H0501 | 1 | 0 | 43 |

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggear | 2012 |

Byggstandard

| | |
|--------------|--|
| Type bygg | |
| TEK standard | |

Energivurdering

| | |
|-------------------------|--|
| Pliklig energivurdering | |
| Kjelanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplasting | |
| Varmeanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplasting | |
| Kjøleanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplasting | |
| Ventilasjonsanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplasting | |

| | |
|---|--|
| Areal yttervegger | 61 m ² |
| Areal tak | 24 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 20 m ² |
| Oppvarmet BRA | 78 m ² |
| Totalt BRA | 78 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 211 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,16 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,10 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 25,4 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 199,8 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 63 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 63 % |
| Spesifikk vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m ³ /(m ² ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet | 84 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

| Driftstider, antall timer i døgn med drift | |
|--|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,45 |
| Gjennomsnittlig karnfaktor | 0,18 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,91 |
| Oppvarmingsystem(er) | Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 0,90 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,65 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,84 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|---|------|

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 29.2.2012 |

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

| | |
|--|-------------------------|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 5.008 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

Energirådgiver

| | |
|-------|------------|
| Firma | Reinertsen |
|-------|------------|

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjøtt

| | |
|--------------------------|--------|
| Romoppvarming | kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | kWh/år |
| Varmtvann | kWh/år |
| Vrifer | kWh/år |
| Pumper | kWh/år |
| Belysning | kWh/år |
| Teknisk utstyr | kWh/år |
| Romkjøling | kWh/år |
| Ventilasjonkjøling | kWh/år |
| Totalt NettoEnergiebehov | kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 9 755 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 125,10 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6 668 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 125,10 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 9 755 kWh/år |

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet | 3 087 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 6 669 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 9 755 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 30,0 % |
|--------------------------------------|--------|



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

22 04 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Smeltedigelen 6 0195 OSLO

Betegnelse: Gnr 236, bnr 230, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|--|------|-------|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

