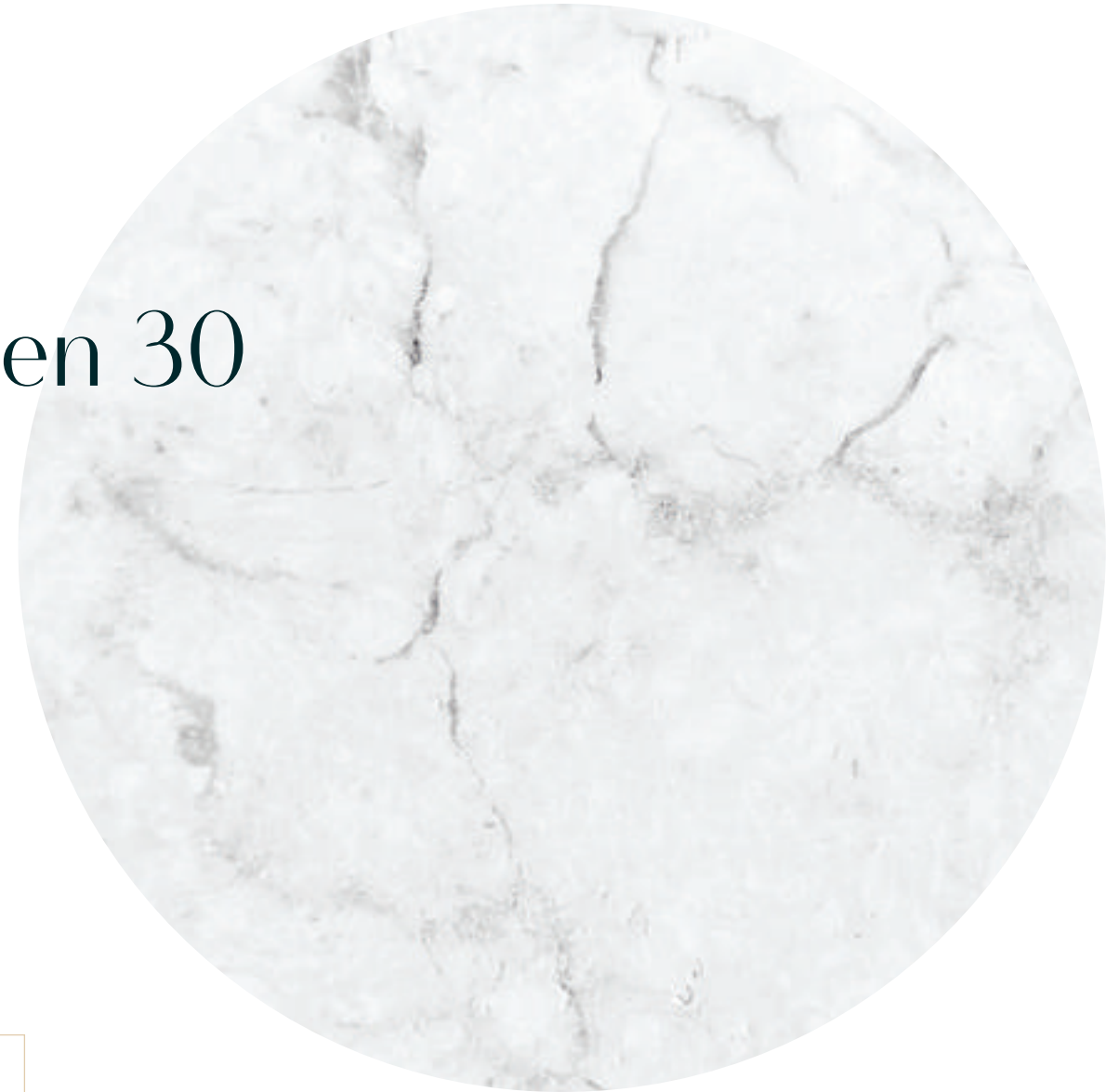


Kurlandstien 30



Velkommen til

Kurlandstien 30



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Furuset

Lys og innholdsrik 3-roms med vestvendt balkong | V.vann inkl. |Parkering | God planløsning | Sentral beliggenhet

Prisantydning	3 750 000,-
Fellesgjeld	94 300,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	3 853 892,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 631,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1977

Ansvarlig megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no

Megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik bolig har gleden av å presentere Kurlandstien 30 | En lys, pen og innholdsrik 3-roms med populær og tilbetrukket beliggenhet på Furuset. Leiligheten har en fin beliggenhet i 2. etasje og består av stue med plass til flere sittegrupper, tidløst separat kjøkken, to gode soverom, romslig bad, praktisk innvendig bod, og vestvendt balkong med gode solforhold. Her bor du i rolige og stille omgivelser med gangavstand til T-bane, bussholderplass, dagligvare, Furuset senter, og barnehager og skoler i alle aldre.

Verdt å merke seg:

- Varmtvann inkl.
- Kabel-tv og internett inkl.
- To gode soverom
- Vestvendt balkong
- Nymalte og sparklet vegger
- Rikelig med lagringsplass i flere boder
- Hyggelige omgivelser
- Kort vei til marka med flotte turmuligheter året rundt

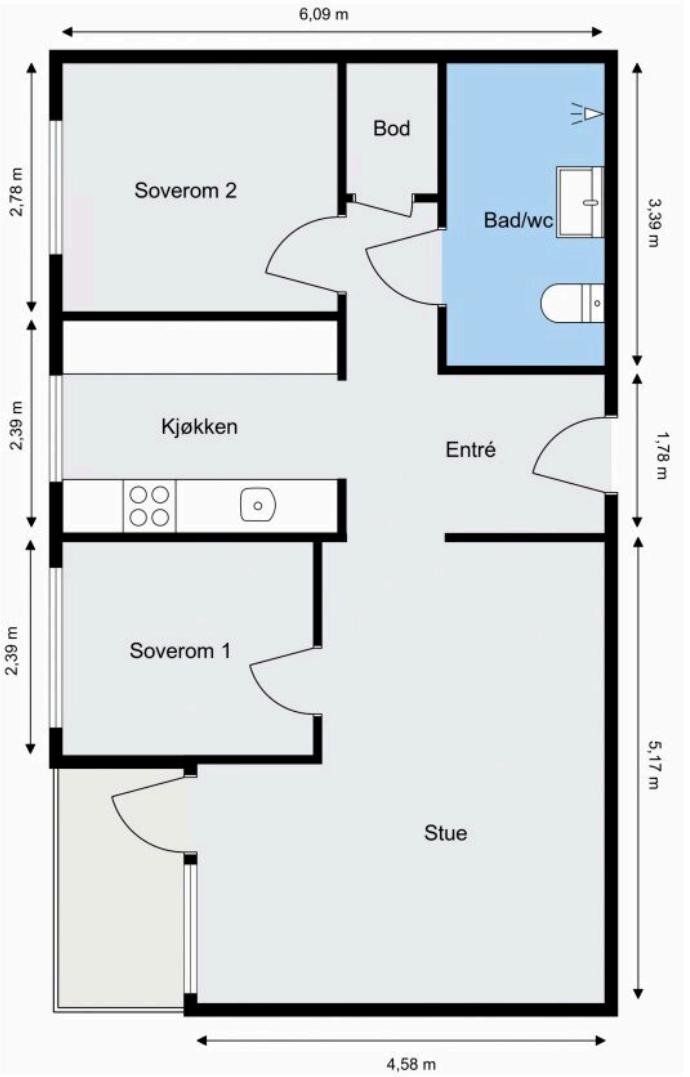
Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bod, kjøkken, 2 soverom, stue og bad/wc
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.



2. Etasje
Kurlandstien 30

taksator
Erik Pettersen
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



























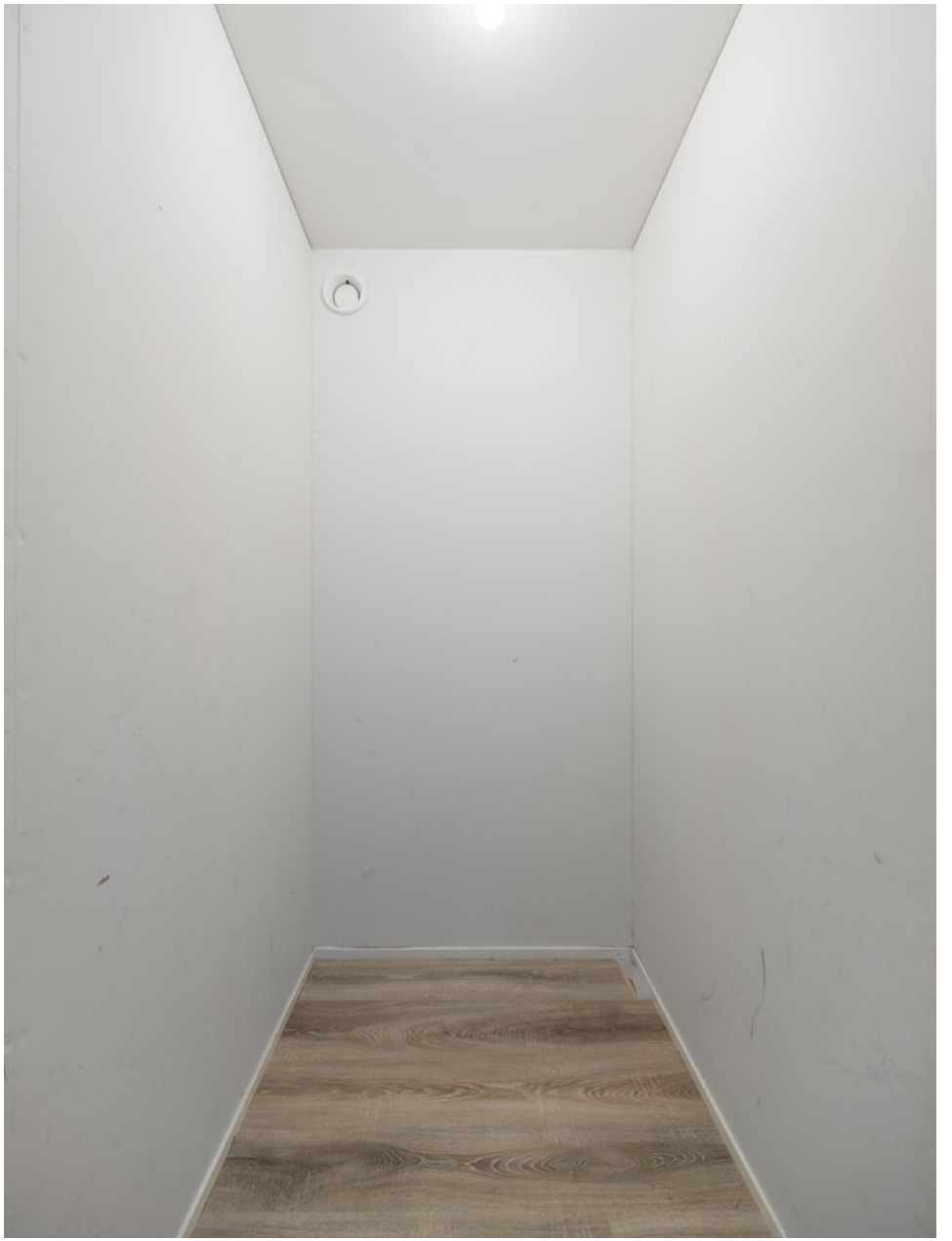

beko























Informasjon

Kurlandstien 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0194/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105, bnr 483 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 121 i Kurland Borettslag, org.nr. 951662992

Selger
Bader Alden Kashoor

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
94 300,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 844 300,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 853 892,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 863 192,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bod, kjøkken, 2 soverom, stue og bad/wc
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bod, kjøkken, 2 soverom, stue og bad/wc.
Balkong på ca 3 m^2.
Bod i kjeller på ca. 3 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører:
- Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
- Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Noen hakk/merker på overflater på fronter og benkeplate.
- Silikonfuge bak benkeplater er ikke fagmessig utført. Det mangler å montere sokkelist under skap-innredning.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Baderomsplater er ikke fagmessig utført ved avslutninger/sokkellist.
- Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Parkering

Alle leiligheter får et parkeringskort som kan benyttes på merkede oppstillingsplasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Byttet sluk og lagt nye fliser oppå fliser og ny innredning.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Satt opp lettvegger i stue for et ekstra soverom.
- Var tiltaket søknadspliktig? Nei

Bygningssakkyndig

Erik Pettersen

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av isolert bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner. Brannskillere av betongvegger. Bygget har liggende kledning og forblendet med pussede flater. Flattakkonstruksjon tekket med banemembran eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Oppvarming via elektriske panelovner.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 631,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer varmtvann, trappevask, kabel-tv, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 009 804,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 039 215,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for kabel-tv og internett.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 286 andelsleiligheter. Kurland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951662992, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene. Vaktmesteren skal ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vektertjenester utføres av Sector Alarm.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

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. Innmelding koster 500,- per person.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 94 300,-pr. 01.10.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927022901
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 36 708 924,00
Innfrielsesdato: 01.07.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-ordning: Nei

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 747,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 120 933,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 2 350 620,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Uten søknad og forhåndsgodkjenning er det tillatt å skaffe seg 2 husdyr pr. leilighet.
Dyreeiere plikter likevel å sette seg inn i borettslagets bestemmelser før husdyr anskaffes - og det forutsettes at de aksepterer og følger disse reglene. Særlig skal hundeeiere være kjent med båndtvangsbestemmelser og politivedtekter for Oslo.

Eier er innforstått med at dyr kan forlanges fjernet om reglene ikke overholdes - og at brudd på borettslagets regler kan føre til salgspålegg av leiligheten.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90004887

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 597 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kurlandstien 30 har en sentral attraktiv beliggenhet i et hyggelig boligområde. Her har du kort vei til skoler og barnehager samt kort vei til fotballbaner og lekeplasser. Furuset skole, Granstangen skole og Furustien barnehage er like i nærheten.

For den aktive eller naturinteresserte kan området friste med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter ved "Verdensparken", "Alnaparken" og "Mariholtet" som innbyr til friluftsliv med skitrekk, flotte turstier og lysløyper i tillegg til bademuligheter på Steinbruvannet (Stemmern). Ved Nordre Lindeberg Gård finner du i nærområdet som er en åpen besøksgård for hele byens befolkning hvor du finner et yrende dyreliv. Her kan du møte blant annet hester, kyr, sau, gjess, kaniner og gris.w

Boligen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Kort vei til dagligvarebutikker hvor nærmeste butikkene er Coop Extra. I området finner du også Furuset Senter som inneholder 30 butikker og servicetilbud med bl.a. matbutikk, svømmebasseng, bank, apotek, mote, interiør, kafeer, restauranter, gatekjøkken, helsekost, treningssenter, lege og tannlege.

Ønsker man et ytterligere servicetilbud kan det nevnes at Alna, Stovner, Triaden og Metro senter hvor alle ligger i nærområdet samt Elkjøp Megastore og IKEA på Furuset.

Flere barnehager og skoler i nærheten med Granstangen skole (1. til 7. trinn) som den nærmeste skolen og er en ny barne- og ungdomsskole med plass til ca. 540 elever. Dette gjør boligens beliggenhet og område meget barnevennlig. Furuset barne- og ungdomsskole, Hellerud videregående skole og Kurlandstien barnehage ligger også i kort avstand fra boligen. Ellers byr området på et variert og godt tilbud av barnehager og skoler på Furuset.

God offentlig kommunikasjon i området med buss og T-bane hvor du enkelt kan ta deg inn til Oslo sentrum. Nærmeste bussholdeplass og T-banestasjon er Furuset stasjon som kun ligger en 5 minutters spasertur fra boligen. I tillegg ligger Grorud togstasjon i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.01.1981.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger som ikke stemmer overens med dagens bruk. Det er etablert et nytt soverom i stue med lettvegger. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som et soverom må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, byggegrense og regulert høyde. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/105/483:
16.07.1986 - Dokumentnr: 42976 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1976 - Dokumentnr: 26540 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:105 Bnr:2

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 843,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar Max 2 visninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 361,- 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 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Kurlandstien 30

Kurlandstien 30

Nabolaget Kurlandstien-Trimmen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	5 min 0.5 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	11 min 5.1 km

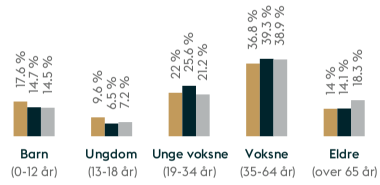
Offentlig transport

Furuset Linje 2	5 min 0.5 km
Furuset T Linje 2N, 64, 65, 79, 100	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Kurland barnehage (0-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Scala private barnehage (1-5 å... 55 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kurlandstien-Trimmen	1 534	569
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

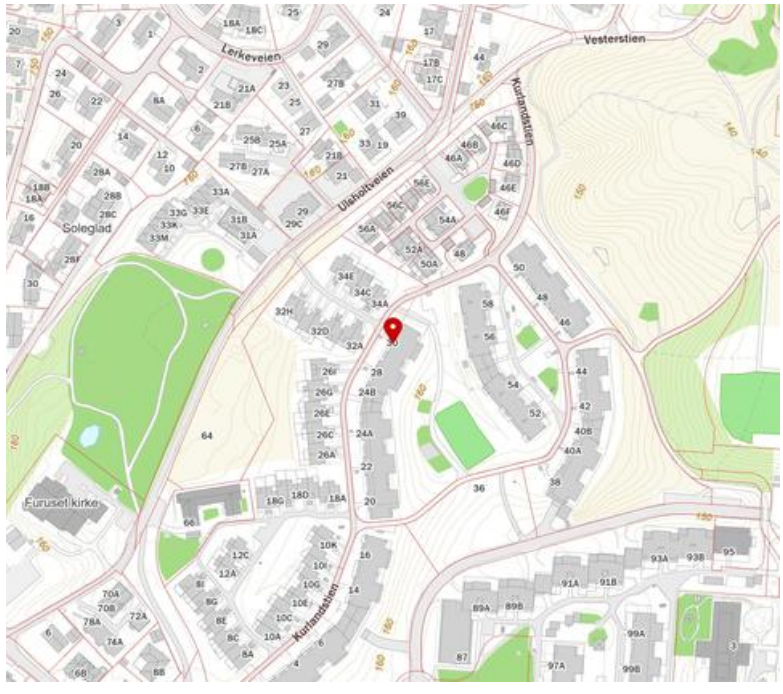
Sport

Furuset aktivitetspark	5 min
Vesterstien/furustien balløkke	7 min
Mudo Furuset	7 min
Actic Furuset Senter	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Tilstandsrapport

2/3-roms leilighet i 2. etasje
Kurlandstien 30, 1052 OSLO
OSLO kommune
gnr. 105, bnr. 483
Andelsnummer 121

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 09.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22602-25063 **Referansenummer:** WT1656

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Pettersen

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.

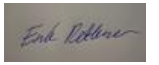
Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig



Erik Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
ep@taksator.no
950 60 321

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2/3-roms andelsleilighet i 2. etasje med vestvendt balkong som ligger sentralt på Alna/Furuset.

Leiligheten er oppført i 1979.

Balkong på ca. 3 m².

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektriske panelovner.

1 baderom med fliser på gulv og baderomsplater i dusjsonen.
Badet er av ukjent alder.
Det er ikke varmekabler på badet.

Kjøkken med innredning fra IKEA fra ukjent alder.
Laminat benkeplate med planlimt kum i keramisk utførelse.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Integrert induksjon platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøl/frys.

Aquastop/lekkasjevarsler med magnetventiler/sensore installert.

Utgang fra stue til en solrik balkong med utsyn til nærområdet.

Baderommet har servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og speil med lys.
Gulvmontert klosett og dusjsone uten dører.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2/3-roms leilighet i 2. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

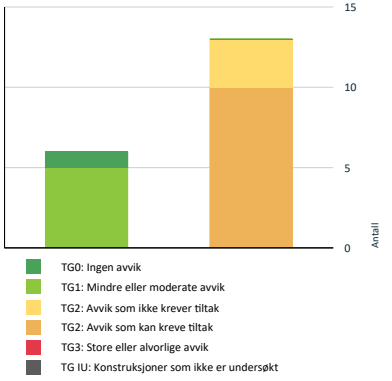
Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er opprettet et nytt soverom i stuen, satt opp lettvegger. Dette kan avvike fra byggemeldte tegninger.

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

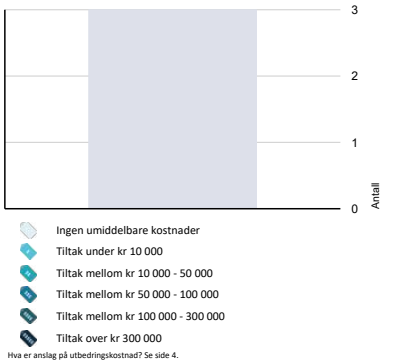
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2/3-roms leilighet i 2. etasje

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2/3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1979

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

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2005.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av noen vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at vinduer er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.

Utvendige trerammer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.





Entrédør

Entrèdør i tre.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret med kikkehull.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at entrèdør er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.





Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2005.

Utvendige treprofiler.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at balkongdør er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en inntrukket balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m².

Rekkverk i tre.

Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm
Dette er ikke innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 meter der nivåforskjeller er inntil 10 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i trekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning og fasadeplater.
Flat-takkonstruksjoner i tre, tekket med papp/shingel eller lignende.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Asfaltert gulv ved inngangsplan.
Ellers flissatte/vinylbelegg på flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Laminatgulv i leiligheten.

Fliser på bad/wc.

Vegger:
Baderomsplater og betong på bad/wc.
Ellers malte flater og noe trepanel.

Himlinger:
Malte elementer i alle rom i leiligheten.
Takhøyden ble i stue og kjøkken målt til ca. 2,41 m.

Leiligheten har blitt malt/helsparklet i år ifølge eier.

Overflater har ellers normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten.
Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble registrert noe negative avvik på soverom og stue på 12-15 mm, som utover gjeldende standard.

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

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

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.
——

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt i de fleste boliger, slik at det kan dannes et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

TG 2 Innvendige dører

Glatte, fabrikklakkerte/folierte dører fra byggeåret og noen nyere.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flislagt baderom med eldre standard og konstruksjoner. Ukjent alder.

Det er opplyst av eier at det er byttet sluk. Det er lagt baderoms-plater i dusjsonen. Badet har ikke varmekabler.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.

Tilstandsrapport

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater i dusjsonen og betongvegger.

Glatte, malte tak.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Baderomsplater er ikke fagmessig utført ved avslutninger/sokkellist.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv uten gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

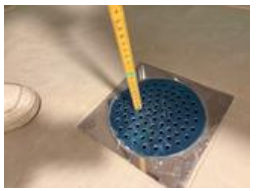
Tilstandsrapport

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Orginalt sluk fra byggeårene, lokalisert i dusjsonen.

Støpejernssluk, med ukjent membran løsning. Det er ikke mulig å se noe membran i sluket.

Det er observert noe støp/mur over eldre støpejernssluk. Dette kan være uheldig.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er
mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Usikker membranløsning.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Åpen dusjsone uten dører.

Det er satt inn ny servant og gulvstående klosett i nyere tid.

Sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt åpent i vegg og himling.
Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen/bad/wc grenser til murvegger.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med innredning fra IKEA med ukjent alder.
Innredning med hvite glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg bak platetopp og vask.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaski og frittstående kombiskap med kjøl og frys.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensor.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Ellers normal og forventet bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noen hakk/merker på overflater på fronter og benkeplate.

Silikonfuge bak benkeplater er ikke fagmessig utført. Det mangler å montere sokkelist under skap-innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Tilstandsrapport






2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, med kullfilter.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.

Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Normal ventilasjon sett ut fra byggeår.

Da dette er et borettslag/sameie og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.

Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra byggeår og noe fra da kjøkkenet er ble byttet.

Hovedsakelig vannførende rør i kobber/malt kobber/forniklede rør på bad/wc og plastrør/kobber på kjøkken.

På kjøkken er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.
Interne stoppekraner er lokalisert under vask på kjøkkenet og på bad/wc.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Antatt avløpsrør i plast ført til felles rørføringer noen avløpsrør ligger åpent på bad/wc.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er Registert ufagmessig utførelse på tetting rundt avløpsrør til toalett.

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





TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk.

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad. Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap lokalisert i felles oppgang.

Sikringsskap med skrusikringer.

6 fordelerkurser.

Hovedsikring på 63 Amp.

Det er klistret på samsvarserklæring for målerbytte fra ELTEL i 2018. Eier opplyser at det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, men det er ikke noe dokumentasjon som foreligger.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten. Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.
Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes. Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke brannforløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

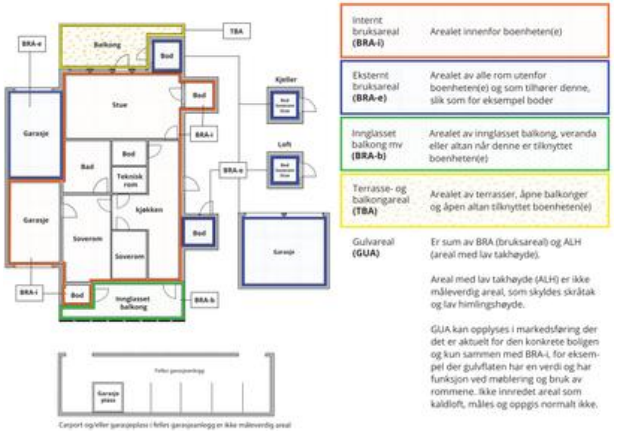
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

2/3-roms leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	60			60	3
Bod i kjeller		3		3	
SUM	**60**	**3**			**3**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bod, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad/wc		
Bod i kjeller		Bod	

Kommentar

2 Etasje:

Entrè/Gang, bod, to soverom, stue, kjøkken og bad/wc/vaskerom.

Utgang fra stue til en balkong på ca 3 m².

Bod i fellesareal:
Bod på ca. 3 m².

Felles garasjekjeller:
Biloppstillingsplass.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er opprettet et nytt soverom i stuen, satt opp lettvegger. Dette kan avvike fra byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eiers komentar:

- Fjerning av tapet, oppsetting av gipsvegger, dekorering av himling, samt ny elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker. Elektrikeren byttet ut kablene fra hovedsikringsskapet. Dette arbeidet ble imidlertid gjort uten dokumentasjon.
- Kjøkkenet var svært lite ved kjøp, og det manglet kjøkkeninnredning. Jeg har derfor revet veggen mellom kjøkken og stue, og satt opp en rett vegg som gir en mer hensiktsmessig løsning for både kjøkken og stue.
- På badet er det utført oppgraderinger av fagperson. Den gamle sluken er skiftet, det er lagt nytt porselen, toalettet er byttet og ny servant er installert.
- For ca. 20 dager siden ble veggene sparklet, hele boligen malt og rengjort, slik at den fremstår klar for salg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2/3-roms leilighet i 2. etasje	58	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	483		0	14590.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kurlandstien 30

Hjemmelshaver
Kurland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KURLAND BORETTSLAG	951662992		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Kashoor Bader Alden

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
121	18 747	*31.12.2024*	96 990	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2/3-roms leilighet i 2. etasje med vest-vendt balkong med attraktiv beliggenhet i et etablert og fredelig bo-område på Alna nordøst for Oslo sentrum. Her vil du bo i fredelige omgivelser tett på vakre Østmarka med uendelige rekreasjonsmuligheter. Videre kan Furuset friste med både treningssenter, svømmehall og bibliotek i tilknytning til kjøpesenteret samt flere skoler og barnehager i gangavstand. Furuset aktivitetspark ligger like ved og byr blant annet på klatrenett, sandvolleyballbane, styrkeapparater, labyrint, liten kunstgressbane, løpebane, lekeplass og utekunstisbane med utleie av skøyter om vinteren. Borettslaget har en flott fellestomt med lekeplass og nærhet til marka med turveier og skiløyper mot Mariholtet. Ellingsrud ridesenter ligger også like i nærheten og tilbyr diverse aktiviteter for folk i alle aldre. Rett utenfor døren har man den nye flotte Verdensparken. Gode kommunikasjonsmuligheter med buss og T-bane i området. Fra boligen har du enkel adkomst til E6 og med bil tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum, 10 minutter til Lørenskog og ca. 25 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Om tomten

Felles tomt på 14.590 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap.
Området rundt Kurlandstien er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med
plen, lekeplass, trær mm.
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr.3.631,- pr. måned.
Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring mm.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 1979 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen har ferdigattest, datert 30.01.1981.
Borettslaget består av flere andelseiere (boder og felles garasjekjeller).
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av isolert bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner. Brannskillere av betongvegger. Bygget har liggende kledning og forblendet med pussede flater. Flat-takkonstruksjon tekket med banemembran eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrédør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Gnr 105 - Bnr 483
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/WT1656

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. okt. 2025

Oppdragsnummer
18-0194/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kurlandstien 30, 1052 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Bader Alden Kashoor

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90005247
Forsikret i: Gjensidig

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sluk og lagt nye fliser oppå fliser og ny innredning

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

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

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Satt opp lettvegger i stue for et ekstra soverom

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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.

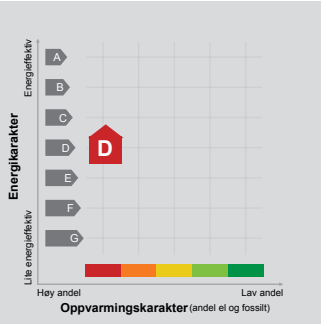
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0194/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kurlandstien 30
Postnummer	1052
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	483
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80792999
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-176750
Dato	06.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Kristina Erevik
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: k.erevik@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0194/25 . Vår ref.: 0454-1-2060 Dato: 03.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kurland Borettslag
Organisasjonsnr:	951662992
Andelseier:	Kashoor, Bader Alden
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2060
Adresse:	Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Andelsnummer:	121
Gnr.	105
Bnr.	483

Borettsinnskudd: Kr. 37 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90005247.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er vedtatt et låneopptak på kr 40 000 000 i forbindelse med rehabilitering. Dette vil medføre en økning i fellesgjeld. Ta kontakt med styret eller forretningsfører for mer informasjon. Andeler som er klausulerte (handikap) er 79, 81, 82, 84, 85 og 87. (leil. 1080, 1082, 1083, 1085, 1086 og 1088). Se vedtektenes ¤ 3, a. Oslo og Akershus krets av Norges Handicapforbund har forkjøpsrett. Utlyses Oslo Kommune, Bolig- og eiendomsetaten Kabel-TV: GET. Vektertjenester utføres av Sector Alarm. Trappevask i blokkene utføres av Oslo Renhold AS. Nøkler kan kjøpes hos vaktmester som har kontor i styrerommet, Kurlandstien 6-14. Borettslaget har ansatt egen vaktmester Hjemmeside: web2.herborvi.no/0454 Felles varmtvann: Ja Energimerkning: 2014 Garasje følger leilighet: ja (noen) Heis: nei Fellsfyring: nei Lån: Borettslaget har 1 lån i Handelsbanken (94927022901) med månedlige forfall. IN-Ordning: Nei Forsikring: IF (SP 1781736.1.9) Kabel TV: TELIA Vedrørende vedlikeholdsansvar for egenmonterte piper (rekkehus):Andelseier har ansvar for vedlikehold av ildsted og betaling av ovnsfeiing. Andelseier som har bygget pipe har vedlikeholdsansvar for denne. Dette gjelder både for bygging av pipe ved oppføring av rekkehusene og senere bygging. Juridiske andelseiere har gått ned til tillatt antall 2 % som utgjør 5 andeler. Vedtak 25.4.95. Stat og kommune har 10 %.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927022901
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	36 708 924,00
Innfrielsesdato:	01.07.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 631,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	75,00	
Felleskostnader	3 556,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	914,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 835,-
Annen formue:	18 747,-
Gjeld:	96 990,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927022901
Restsaldo:	94 252,43
Kapitalkostnader:	746,84

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 94 252,43,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
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

Velkommen til årsmøte i KURLAND BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 18:00, Kurlandstien 54-56.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Røykvarslere
8. Vedtektsendring 8-1
9. Vedtektsendring 5-1 andelseiernes vedlikeholdsplikt
10. Vedtektsendring 5-1 andelseiernes vedlikeholdsplikt
11. Vedtektsendring, nytt punkt i vedtekter
12. Endring i husordensregler
13. Endring i husordensregler
14. Vindmøller
15. Valgkomite
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av tillitsvalgte
18. Miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i KURLAND 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

Guri Hellstrøm Pettersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Kostnadsdiagram.pdf
3. Boligomsetning 2024.pdf
4. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 375.000

Sak 7

Røykvarslere

Forslag fremmet av:
Bjørg Møller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En tankevekker etter brannen i Kurlandstien 40, i oktober 2023.

Heldigvis gikk det ikke liv. Selv var jeg bortreist, en nabo ringte meg.

I etterkant har det vært mange tanker.

Mange naboer fikk ikke med seg hva som skjedde. Heldigvis var det det noen av naboen i oppgangen som tok affere og fikk alarmert naboene sine før brannvestnet og politiet ankom.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men intensjonen er god og styret vil se på mulige alternativer i løpet av 2025.

Forslag til vedtak

Det blir montert opp røykvarslere /eller brannklokker i alle etasjer i blokkene

Sak 8

Vedtektsendring 8-1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer dette forslaget etter anbefaling fra valgkomiteen

Endring i vedtekter:

Det foreslås at følgende gjeldende vedtekter endres fra:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Til

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer.

8-1 Styret (2) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst 2 og høyst 5 varamedlemmer.

Begrunnelse:

Styret foreslår å endre vedtektene slik at varamedlemmer flyttes til et eget punkt i § 8-1. Dette gjøres for å tydeliggjøre skillet mellom faste styremedlemmer og varamedlemmer, samt for å gi valgkomiteen større fleksibilitet ved rekruttering av varamedlemmer.

Ved å innføre en egen bestemmelse for varamedlemmer, åpnes det for at antallet kan variere mellom 2 og 5 personer. Denne fleksibiliteten er viktig fordi interessen for å stille som varamedlem kan variere fra år til år. I enkelte perioder kan det være få kandidater, mens det i andre år kan være større engasjement og flere godt kvalifiserte personer som ønsker å bidra til styrets arbeid.

Gjennom denne endringen sikres det at valgkomiteen har mulighet til å inkludere flere varamedlemmer når det er behov for økt kompetanse og kapasitet i styret. Dette kan bidra til å styrke borettslagets styringsorgan og sikre god kontinuitet og kompetanseoverføring i styret over tid.

Endringen gir dermed borettslaget bedre muligheter til å tilpasse styresammensetningen etter situasjonen og tilgjengelige ressurser, samtidig som det opprettholdes en nødvendig minimumsgrense for varamedlemmer.

Dette vedtak skal gjelde fra dags dato.

Forslag til vedtak

Vedtekt 8-1 endres

Sak 9

Vedtektsendring 5-1 andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Legges nytt punkt i vedtekter under 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Det er forbudt for andelseiere og deres gjester å lade eller oppbevare el-sparkesykler eller liknende i fellesboder eller andre fellesarealer. El-sykler kan parkeres i fellesboder, men batteriet må fjernes. Lading av batterier til el-sykler og el-sparkesykler skal kun skje under tilsyn inne i boligen.

Begrunnelse:

Litium-ion-batterier, som brukes i el-sparkesykler og el-sykler, har vist seg å utgjøre en betydelig brannfare. Flere branner i Norge og internasjonalt har vært forårsaket av slike batterier, ofte på grunn av feil i battericellene, overoppheting eller feil under lading. Når en slik brann oppstår, utvikler den seg raskt, avgir giftig røyk og er vanskelig å slukke.

Fellesboder i borettslaget er ofte trange og dårlig ventilert, noe som øker faren for spredning dersom en brann skulle oppstå. Det er derfor nødvendig å begrense risikoen ved å forby lagring av el-sparkesykler i disse bodene og innføre klare regler for lading av el-sykler.

El-sparkesykler er særlig utsatt for brannfare sammenlignet med andre elektriske kjøretøy. Dette skyldes at de ofte har batterier av varierende kvalitet, er utsatt for støt og fuktighet, og at de ofte blir ladet med uoriginale eller skadede ladere. En brann i en el-sparkesykkel i en fellesbod kan få katastrofale konsekvenser for hele borettslaget.

For å redusere denne risikoen er det derfor nødvendig å innføre et totalforbud mot oppbevaring av el-sparkesykler i borettslagets fellesboder.

El-sykler har generelt bedre sikkerhetsstandarder enn el-sparkesykler, men batteriene utgjør fortsatt en risiko, spesielt ved langvarig oppbevaring eller dersom de har skader. Ved å kreve at batteriene tas ut før lagring i fellesboder, reduseres faren for en ukontrollert brann betydelig. Dette tiltaket samsvarer med anbefalinger fra brannvesenet og sikkerhetsorganisasjoner.

Forslag til vedtak

Vedtekt 5-1 endres

Sak 10

Vedtektsendring 5-1 andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved oppussing av kjøkken og bad, må andelseier levere dokumentasjon (samsvarserklæring, FDV dokumentasjon osv osv) fra godkjent firma for rør, membran(er) og elektrisk arbeid som bekrefter at arbeidet ble utført ihht. gjeldende regler og forskrifter.

Begrunnelse:

Kjøkken og bad involverer elektriske installasjoner, vannrør og membranarbeid som må utføres korrekt for å unngå lekkasjer, kortslutninger og andre skader.

· Feilaktig utført arbeid kan føre til alvorlige konsekvenser, som vannskader, muggproblemer og brannfare. Ved å kreve dokumentasjon sikrer borettslaget at arbeid utføres i tråd med gjeldende byggtekniske krav og sikkerhetsstandarder.

· Skader som oppstår på grunn av ufaglært håndverk kan føre til store økonomiske tap for både andelseier og borettslaget.

· Ved vannlekkasjer eller brann som skyldes mangelfullt arbeid, kan forsikringsselskapet avslå eller redusere erstatningsutbetalinger dersom det ikke finnes godkjent dokumentasjon på at arbeidet ble utført av kvalifiserte fagfolk.

· Kravet om dokumentasjon beskytter både den enkelte andelseier og fellesskapet mot unødvendige utgifter og reparasjonskostnader.

For å sikre kvalitet, redusere risiko og sikre overholdelse av lovpålagte krav, foreslår styret at andelseiere som pusser opp kjøkken eller bad må levere nødvendig dokumentasjon fra fagfolk.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Vedtekt 5-1 endres

Sak 11

Vedtektsendring, nytt punkt i vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt i vedtekter ifm. Salg av nye garasjeplasser

· Plassene selges kun til beboere som ikke har garasjeplass i dag -ingen unntak. Det innebærer også at det **kun** er en garasjeplass pr. boenhet.

· Hvis det er flere kjøpere enn plasser som er til salgs, vil plassene bli solgt etter ansiennitet på botid i borettslaget. (ikke etter Obos medlemskap)

· Plasser som ikke blir solgt, vil bli utleid til beboere uten garasjeplass etter ansiennitet på botid i borettslaget. Hvis det er plasser igjen som ikke er utleid, vil andre beboere få mulighet til å leie etter ansiennitet i borettslaget.

· Pris per garasjeplass er satt til kr 300 000 og indeksreguleres årlig (konsumprisindeksen fra SSB) fra og med 2025.

· Beboere som kjøper garasjeplass, får økte felleskostnader tilsvarende det andre andelseiere betaler for garasjeplass.

Begrunnelse:

Dette ble vedtatt på en tidligere generalforsamling, men OBOS anbefaler at forslaget formelt innlemmes i vedtektene. Dette sikrer at både nåværende og fremtidige styrer i tillegg til alle beboere som blir kjent med regelverket for nye garasjeplasser.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Nytt punkt legges til i vedtektene.

Sak 12

Endring i husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

To nye punkter I husordensregler under 11. REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL

A: Det er forbud mot oppbevaring av dekk eller andre gjenstander bak bilen i garasjen. Det kan stå en motorsykkel bak bilen så lenge bilen ikke hindrer andre kjørende biler. Styret har rett til å fjerne dekk og/eller gjenstander uten varsel og viderefakturere eier av garasjeplassen for evt. kostnader.

B: Andelseier sørger for at ladekabel til el.bilen er hengt opp ordentlig og ikke ligger på garasjegulvet, eller er til hinder for naboplassen.

Begrunnelse:

Styret i Kurland Borettslag fremmer dette forslaget for å styrke brannsikkerheten i garasjeanlegget og redusere risikoen for brann og skader på bygninger og kjøretøy.

Garasjeanlegg er spesielt utsatt for brannfare fordi de ofte har begrenset ventilasjon, lagrer brennbare materialer og inneholder kjøretøy med drivstoff eller høyenergibatterier. Uforsvarlig lagring av gjenstander kan skape alvorlig brannfare, og dersom en brann oppstår, kan den spre seg raskt og være vanskelig å slukke (anbefaling fra Oslo brann- og redningsetat).

Garasjen er primært ment for kjøretøy, ikke for lagring av møbler, barneseter, dekk, brennbare væsker eller annet utstyr som kan øke brannfaren. Oppbevaring av slike gjenstander kan:

· Øke risikoen for antennelse ved en eventuell brann.

· Hindre tilgang til kjøretøy i en nødsituasjon.

· Skape uhygieniske forhold og tiltrekke skadedyr.

Ved å begrense lagring til kun bil, tilhenger eller motorsykkel opprettholdes garasjens funksjon, og brannrisikoen reduseres betydelig.

Løse ladekabler som ligger på garasjegulvet kan utgjøre en risiko for gnistdannelse, kortslutning eller mekanisk skade. En opphengt ladekabel sikrer at kabelen ikke blir klemt, skadet eller kommer i kontakt med væsker eller brennbare materialer. Dette er i tråd med anbefalinger fra brannvesenet og standard sikkerhetsrutiner for elbillading.

Styret skal gi rimelig frist for å fjerne dekk fra garasjene (f.eks neste dekkskifte sesong).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak
Punktene som er beskrevet i husordensreglene endres

Sak 13
Endring i husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde på søn- og helligdager.

Til

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde.

Begrunnelse:

Styret i Kurland Borettslag ønsker å opprettholde et ryddig, estetisk og helhetlig bomiljø alle dager i uka og ikke bare søn- og helligdager. Derfor foreslås det en regel om at balkonger og vinduer ikke skal brukes til å lufte eller tørke tøy og sengetøy på en måte som henger over rekkverkets høyde.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak
Punkt som er beskrevet endres i husordensreglene

Sak 14
Vindmøller

Forslag fremmet av:
Daniel Ariaman

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Herved bes Dere ved kurland styre og ta opp dette forslaget mitt ved Generalforsamlingårsmøte i OBØS.

- For å installere vinn kraft for å selvforsyning av strøm yttelse ved vårt borettslag.
- Slik vi er kjent med å skaffelse av lav kostnd av kjøpe av strømleverandører er veldig kostbare, for å ha bedre muligheter og spare penger.
- Det finnes mange andre mulighter for å blir selvforsyningt.
- Derfor anskafelse av vinkraft verk er en av mulig anternativer som ikke er så dyrt som solpanel invistering i vårt samfunn ved kurland boligslag.
- Itillegg vår styre kan ta opp dette forslagget med OBOS for å ta opp dette med Oslo kommune for å søke økonomiske bevillinger stønad av stortinget og Norske regjeringen for et stor klimasatsning.
- Norge har som hovedmål å oppnå klima utforderingne og satse på grønn energi til år 2030-2050
- Miljøkatastrofe er dels en betegnelse på langvarige alvorlige miljøproblemer som klimaendringer, tap av biologisk mangfold, ozonhull og generell miljøødeleggelse; dels en betegnelse på enkelthendelser av spesielt alvorlig karakter, som store giftutslipp, oljeutslipp, atomuhell og lignende.
- For Grønne anskaffelser av innkjøp som gir lavere miljømessig påvirkning i levetiden enn varene og tjenestene som ellers ville blitt kjøpt.
- Hvilke fornybare energikilder har vi i Norge?
- Norge har stor tilgang til fornybare energiressurser som bioenergi, vannkraft og vindkraft og ikke-fornybare energikilder som petroleum og naturgass.Jan 30, 2025
- Norsk regjering har store målsetning til oppnå sine mål i verden for å begrense bruke av fosil energi som bensin og disel for å redde verden for å unngå miljøkatastrofe i Norge og i verden.
- v Hvor kan vi plassere disse vinmøller på hjørne på taket av bygninger.
- v Itillegg kan vi selge det som er produsert av strømen til Oslo kommune eller til våre nabo bolislag.
- Vi har et bra mulighet til å koble våre vinmølle til hoved strøm forsining med et swisth for å unngå strømbrudd, og det er nok vin i lufta kan outmatisk koble seg av vår strømleverandør.

- Ved installasjon av disse vin møller vi kan koble dem til vår oppvarming av vann.
- For å spare unødvendige utgifter.
- Beskrivelse av dette produktet. :
- GRATIS ENERGI 3000W 5000W 8000W 10000W vertikal vindturbin
- AC 10KW 12V 24V 48V 96V lavstøy vindmølle for hjemmet.
- Dette produktet kan leveres med en liten solpanel, når det ikke er nok vin i lufta.
- Pris kan forhandlet med leverandøren til vin kraft, vindturbin produsenten.
- For å montere vindturbin kraft selskapet: Furtom og Avidafinans kan være et godyt mulighet for å kontakt's.

Pris: stk NOK 14 390,00

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak
Det monteres vindmøller

Sak 15
Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 7 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Atle Rønning
- Daniel Ariaman
- Imran Dar
- Laila El Idrissi
- Mohammed El Messaouri
- Rizwan Islam
- Veronica Engblom

Sak 16
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:

- Qasim Awan

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

- Mona Torp

Sak 17
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Guri Hellstrøm Pettersen
- Mona Torp

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atle Rønning
  Plass 4
- Imran Dar
  Plass 1
- Laila El Idrissi
  Plass 2
- Tony Darup
  Plass 5
- Veronica Engblom
  Plass 3

Sak 18
Miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 10 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Daniel Ariaman
- Husnain Jabir
- Imran Dar
- Khansa Ali

- Laila El Idrissi
- Mohammed El Messaouri
- Mustapha N. El-Sabagh
- Saima Mushtaq
- Sivert Kronen
- Tajammal Hussain

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

- Finn-Tore Bjørnsand
- Tone Pettersen

Styrets årsrapport

Møter

Det ble avholdt 16 styremøter i beretningsåret (inkludert budsjett- og regnskapsmøter), og ca. 153 saker er behandlet. Generalforsamling med fysisk oppmøte ble avholdt 25. april.

Vaktmester

Vinteren 23/24 var svært snørik og styret fremforhandlet en ny avtale med Vaktmesterkompaniet som skal bistå med tjenester som snømåking og strøing. I tillegg tok to fra styret M4 sertifikat for å kunne bidra i nødstilfeller. Det ble også innkjøpt 21 snøskuffer til oppgangene i blokkene så beboerne også hadde mulighet til å hjelpe til ved store snøfall.

Økonomi 2024

Det påløper en del utgifter som kommer av boligmassens alder. Mye arbeid ble lagt i rehabiliteringen av hele borettslaget før det ble ferdigstilt i 2006. Tingene det ikke ble gjort noe med i den forbindelse kommer imidlertid i årene framover, og styret jobber hele tiden med å kunne planlegge nødvendige arbeider. Allikevel må noe løses etter hvert som behovene oppstår.

Omtekking av tak på blokker og mellomtak

Den årlige kontrollen og utbedring av takene ble gjennomført også i beretningsåret.

Kameraovervåking i fellesarealene

På den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober 2023 ble det vedtatt at styret skulle arbeide videre med prosjektet for å få kamera og skilting på plass så fort som mulig.

Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk på bygning, inventar, borettslagets utstyr og biler i garasjen og andre eiendeler. Kameraene kom på plass sommeren 2024, og overvåkingen skjer i oppganger, boder, ved nye søppeldunker, samt inne i garasjen med oppgraderte kamera. I tillegg ble det installert kameraer ved Gjesteparkeringa etter at det hadde vært flere tilfeller av innbrudd i parkerte varebiler.

Asfaltering

I samarbeid med Furuset Senter og Øvre Furuset Borettslag om fordeling av utgiftene, fikk vi endelig gjennomført asfalteringen ved garasjene våre og veien videre ned til Furuset Senter.

Vinterhager for rekkehusene

Etter ønske fra flere ble det utredet muligheten for vinterhager i rekkehusene, samt søknadsplikt etc. Det ble inngått avtale med et innglassingsfirma, og i løpet av høsten fikk de som ønsket det glasset inn en vinterhage. For at slike vinterhager ikke skal være til sjenanse for naboene, fikk styret utarbeidet generelle retningslinjer for bruk av vinterhagene.

Nye lekeapparater og benker

Med støtte fra Oslo kommune ble det på høsten installert nye lekeapparater og benker på øvre tun. I tillegg ble det satt opp benker utenfor inngangene til blokkene.

Ny avtale med P-service

På slutten av året ble det inngått ny avtale med P-service og nye parkeringskort ble utdelt.

Disse gjelde fra og med 2025 ut 2027.

Belysning utenfor alle oppgangene i blokkene

Halogenlampene utenfor alle de 21 oppgangene er skiftet ut med moderne LED-lamper. Dette tiltaket vil ikke bare gi et betydelig bedre lysnivå, men også bidra til lavere strømforbruk og reduserte driftskostnader på sikt.

EL-anlegg og brannvern

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern vedr. informasjon om brannvern og brannforebyggende tiltak. Alle husstander har blitt oppsøkt for årlig kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater. Brannslukkingsapparater som var gått ut på dato eller kom til å gjøre det før neste kontrollrunde, ble byttet ut av kontrollørene fra Norsk Brannvern. Det er ikke valgfritt å ha slikt utstyr og styret vil fortsette å følge opp dette. Hvis du mangler røykvarsler eller brannslukker, ta kontakt med styret. Husk at dette gjelder både din egen og dine naboers sikkerhet!

KURLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 951 662 992, KUNDENR. 454

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 275 895**	**10 394 900**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-120 933	630 283
Tilbakeføring av avskrivning	15	672 446	237 835
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-1 381 965	-2 469 315
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 313 429	-1 508 486
Innsk. øremerk. bankkto		-16 668	-9 322
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 160 549**	**-3 119 005**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 115 345**	**7 275 895**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 885 962	8 283 201
Kortsiktig gjeld	-770 617	-1 007 306
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 115 345**	**7 275 895**

KURLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 951 662 992, KUNDENR. 454

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 395 972	15 331 351	15 533 000	17 045 000
Ladeinntekter EL-bil		223 103	0	0	0
Andre inntekter	3	224 289	356 853	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 843 365**	**15 688 204**	**15 783 000**	**17 295 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-820 104	-886 357	-932 600	-952 500
Styrehonorar	5	-375 000	-350 000	-375 000	-375 000
Avskrivninger	15	-672 446	-237 835	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 125	-16 125	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-4 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-277 120	-277 120	-293 500	-308 000
Konsulenthonorar	7	-21 162	-49 748	-50 000	-50 000
Kontingenter		-57 200	-57 200	-57 000	-57 000
Drift og vedlikehold	8	-2 882 795	-3 655 863	-3 284 000	-5 300 000
Forsikringer		-1 358 536	-1 035 550	-1 110 000	-1 710 000
Kommunale avgifter	9	-3 992 105	-3 699 069	-4 256 400	-4 828 120
Energi/fyring	10	-1 384 427	-1 250 824	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 000 696	-958 087	-1 000 000	-1 040 000
Andre driftskostnader	11	-1 184 745	-951 131	-1 559 500	-1 171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 046 460**	**-13 424 908**	**-14 538 000**	**-17 412 620**
DRIFTSRESULTAT		**1 796 904**	**2 263 296**	**1 245 000**	**-117 620**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	355 781	306 105	0	0
Finanskostnader	13	-2 273 619	-1 939 118	-2 322 000	-2 233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 917 838**	**-1 633 013**	**-2 322 000**	**-2 233 000**
ÅRSRESULTAT		**-120 933**	**630 283**	**-1 077 000**	**-2 350 620**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	630 283		
Fra opptjent egenkapital		-120 933	0		

Kurland Borettslag

Kurland borettslag 0454, OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Oslo, 16.06.2025

Protokoll til ekstraordinær generalforsamling 2025 for KURLAND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951662992

Møtet ble avholdt 16. juni kl. 18:00, Kurlandstien 54-56.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

Sak 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:
Guri Hellstrøm Pettersen er valgt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 2: Godkjenning av stemmeberettigede

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 3: Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Mona Torp fører protokoll, Odd Erik Pedersen signerer protokollen.

Vedtak: Enstemmigt vedtatt

Sak 4: Godkjenning av innkallingen til generalforsamlingen

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 5: Oppgradering av garasjeanlegget

Garasjeanlegget bærer preg av at det er gammelt og det er oppdaget skader på armeringen som gjør at det må foretas reparasjoner og oppgraderinger som gjelder både vegger, gulv og tak. Det er videre påvist asbest i veggene som ikke er av betong, og disse må rives og fjernes på forsvarlig vis. Totalt vil dette føre til store kostnader i størrelsesorden ca. 35 mill. kr. og det vil være nødvendig å ta opp et banklån.
Arbeidet som beskrevet over må før eller senere utføres, og ved å vente vil kostnadene øke.
Styret har innhentet et tilbud fra Oslo Bygg og vil pga. de store kostnadene også innhente tilbud fra en annen leverandør
Nærmere informasjon vil bli gitt på møtet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle kontrakt med leverandører i den hensikt å ha oppstart i år med en kostnadsramme på 40 mill. kr.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Møteleder	Protokollvitne
Guri Hellstrøm Pettersen	Odd Erik Pedersen
Guri Hellstrøm Pettersen	Odd Erik Pedersen

Vedtekter

for Kurland Borettslag org nr 951662992

vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.2006, 20.04.2015, 23.05.2022 og 29.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kurland Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn 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.

(8) For spesialleiligheter med leierett etter andelene nr 79, 81, 82, 84, 85 og 87 gjelder følgende særregler:

a) I medhold av borettslovens paragraf 4-2 settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.
Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten, kan de øvrige husstandsmedlemmer fortsette å bebo leiligheten.

b) Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

c) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf punkt a), 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt b) i nærværende paragraf.

d) Fremleie av spesialleiligheten, helt eller delvis, møblert eller umøblert, er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Spesialleilighetene kan bare fremleies til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt a) 1. ledd i nærværende paragraf. Bestemmelsene i punkt c) i nærværende paragraf, om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for leieretten.

e) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes paragraf 5 til en vanlig ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå med døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, se spesielt paragraf 2-2 og 4-2, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

Andelene nr. 126-135-162-172 eies av Oslo Kommune og er knyttet til spesial-innredede leiligheter (bokollektiv).

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

(4) Nekter 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 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. Borett 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.
Fellesvaskeriene skal kun benyttes av andelseier / bruker / leilighetens beboere til vask av eget tøy

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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, utvendige boder/tilbygg – herunder oppsetting av, private radio- og TV-antenner, inkl. parabol, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig (karm, rammer), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved oppussing av kjøkken og bad, må andelseier levere dokumentasjon (samsvarserklæring, FDV dokumentasjon osv) fra godkjent firma for rør, membran(er) og elektrisk arbeid som bekrefter at arbeidet ble utført ihht. gjeldende regler og forskrifter.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, brannslukkingsapparater, røykvarslere, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 innsekter 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) Reparasjon og vask av bil er forbudt på borettslagets område. Olje og bensinsøl må ikke forekomme.

Uregistrerte biler plassert i fellesgarasjene må jevnlig kontrolleres av eier – og skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eiers navn, adresse, telefonnummer og leilighetsnummer.
Kun kjøretøy og opptil 4 dekk tilhørende kjøretøyet tillates oppbevart på biloppstillingsplassen. Ulovlig plasserte gjentander, på eller utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
Kjøretøy og lovlig plasserte dekk må fjernes når oppslag om garasjefeiing krever dette. Andelseier som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av leiligheten.

(10) For utvidelse av sikringsskap med nye kurser utover skjult anlegg, må godkjennes av styret før monteringskanal gjøres.

(11) Oppussing av kjøkken og bad er søknadspliktig hos styret, slik at styret kan informere og veilede mtp. avløpsrør i veggen. Hvis beboer pusser opp uten søknad og klarer å bore hull i avløpsrøret skal rørfornying dekkes av beboer.

(12) Borettslaget dekker kun kostnader relatert til bytting av selve sluket ved totalrenovering av bad. Det dekkes ikke noe annet arbeid i den sammenheng. Eventuell flytting av sluk må dekkes av beboer selv. Beboere må søke på forhånd for å få dekket kostnadene.

(13) Det er forbudt for andelseiere og deres gjester å lade eller oppbevare el-sparkesykler eller liknende i fellesboder eller andre fellesarealer. El-sykler kan parkeres i fellesboder, men batteriet må fjernes. Ladning av batterier til el-sykler og el-sparkesykler skal kun skje under tilsyn inne i boligen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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.

(3) 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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer.

(2) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst 2 og høyst 5 varamedlemmer..

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

(4) Vararepresentantene velges i nummerert rekkefølge og skal ha møterett.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 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

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Salg av nye garasjeplasser

12-1 Salg
(1) Plassene selges kun til beboere som ikke har garasjeplass i dag -ingen unntak. Det innebærer også at det kun er en garasjeplass pr. boenhet.

(2) Hvis det er flere kjøpere enn plasser som er til salgs, vil plassene bli solgt etter ansiennitet på botid i borettslaget. (ikke etter Obos medlemskap)

(3) Plasser som ikke blir solgt, vil bli utleid til beboere uten garasjeplass etter ansiennitet på botid i borettslaget. Hvis det er plasser igjen som ikke er utleid, vil andre beboere få mulighet til å leie etter ansiennitet i borettslaget.

(4) Plassene per garasjeplass er satt til kr 300 000 og indeksreguleres årlig (konsumprisindeksen fra SSB) fra og med 2025.

(5) Beboere som kjøper garasjeplass, får økte felleskostnader tilsvarende det andre andelseiere betaler for garasjeplass.

K u r l a n d B o r e t t s l a g

Kurland borettslag 0454, OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Oslo, 10.06.2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Styret har behov for å få beboernes synspunkter og godkjenning i sak:
Oppgradering av garasjeanlegget

Styret innkaller derfor til generalforsamling i Velferden den
16.06.2025 kl. 1800

Sak 1: Valg av møteleder
Sak 2: Godkjenning av stemmeberettigede
Sak 3: Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne
Sak 4: Godkjenning av innkallingen til generalforsamlingen
Sak 5: Oppgradering av garasjeanlegget

Garasjeanlegget bærer preg av at det er gammelt og det er oppdaget skader på armeringen som gjør at det må foretas reparasjoner og oppgraderinger som gjelder både vegger, gulv og tak. Det er videre påvist asbest i veggene som ikke er av betong, og disse må rives og fjernes på forsvarlig vis. Totalt vil dette føre til store kostnader i størrelsesorden ca. 35 mill. kr. og det vil være nødvendig å ta opp et banklån.
Arbeidet som beskrevet over må før eller senere utføres, og ved å vente vil kostnadene øke. Styret har innhentet et tilbud fra Oslo Bygg og vil pga. de store kostnadene også innhente tilbud fra en annen leverandør
Nærmere informasjon vil bli gitt på møtet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle kontrakt med leverandør i den hensikt å ha oppstart i år med en kostnadsramme på 40 mill. kr.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

Med vennlig hilsen
Styret i Kurland Borettslag

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.06.25 kl. 1800 @ Velferden - Kurlandstien 54-56
Selskapsnummer: 454 Selskapsnavn: KURLAND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for KURLAND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951662992
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Kurlandstien 54-56.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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:
Guri Hellstrøm Pettersen er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Zaffer Khan fører protokoll, Tajammal Hussain signerer protokoll.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 375.000
✓ **Vedtatt.**

7. Røykvarslere

Fremmet av: Bjørg Møller

En tankevekker etter brannen i Kurlandstien 40, i oktober 2023.

Heldigvis gikk det ikke liv. Selv var jeg bortreist, en nabo ringte meg.

I etterkant har det vært mange tanker.

Mange naboer fikk ikke med seg hva som skjedde. Heldigvis var det det noen av naboen i oppgangen som tok affere og fikk alarmert naboene sine før brannvestnet og politiet ankom.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget, men intensjonen er god og styret vil se på mulige alternativer i løpet av 2025.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Vedtektsendring 8-1

Styret fremmer dette forslaget etter anbefaling fra valgkomiteen

Endring i vedtekter:

Det foreslås at følgende gjeldende vedtekter endres fra:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Til

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer.

8-1 Styret (2) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst 2 og høyst 5 varamedlemmer.

Begrunnelse:

Styret foreslår å endre vedtektene slik at varamedlemmer flyttes til et eget punkt i § 8-1. Dette gjøres for å tydeliggjøre skillet mellom faste styremedlemmer og varamedlemmer, samt for å gi valgkomiteen større fleksibilitet ved rekruttering av varamedlemmer.

Ved å innføre en egen bestemmelse for varamedlemmer, åpnes det for at antallet kan variere mellom 2 og 5 personer. Denne fleksibiliteten er viktig fordi interessen for å stille som varamedlem kan variere fra år til år. I enkelte perioder kan det være få kandidater, mens det i andre år kan være større engasjement og flere godt kvalifiserte personer som ønsker å bidra til styrets arbeid.

Gjennom denne endringen sikres det at valgkomiteen har mulighet til å inkludere flere varamedlemmer når det er behov for økt kompetanse og kapasitet i styret. Dette kan bidra til å styrke borettslagets styringsorgan og sikre god kontinuitet og kompetanseoverføring i styret over tid.

Endringen gir dermed borettslaget bedre muligheter til å tilpasse styresammensetningen etter situasjonen og tilgjengelige ressurser, samtidig som det opprettholdes en nødvendig minimumsgrense for varamedlemmer.

Dette vedtak skal gjelde fra dags dato.

Forslag til vedtak:
Vedtekt 8-1 endres

✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring 5-1 andelseiernes vedlikeholdsplikt

Legges nytt punkt i vedtekter under 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Det er forbudt for andelseiere og deres gjester å lade eller oppbevare el-sparkesykler eller liknende i fellesboder eller andre fellesarealer. El-sykler kan parkeres i fellesboder, men batteriet må fjernes. Lading av batterier til el-sykler og el-sparkesykler skal kun skje under tilsyn inne i boligen.

Begrunnelse:

Litium-ion-batterier, som brukes i el-sparkesykler og el-sykler, har vist seg å utgjøre en betydelig brannfare. Flere branner i Norge og internasjonalt har vært forårsaket av slike batterier, ofte på grunn av feil i battericellene, overoppheting eller feil under lading. Når en slik brann oppstår, utvikler den seg raskt, avgir giftig røyk og er vanskelig å slukke.

Fellesboder i borettslaget er ofte trange og dårlig ventilert, noe som øker faren for spredning dersom en brann skulle oppstå. Det er derfor nødvendig å begrense risikoen ved å forby lagring av el-sparkesykler i disse bodene og innføre klare regler for lading av el-sykler.

El-sparkesykler er særlig utsatt for brannfare sammenlignet med andre elektriske kjøretøy. Dette skyldes at de ofte har batterier av varierende kvalitet, er utsatt for støt og fuktighet, og at de ofte blir ladet med uoriginale eller skadede ladere. En brann i en el-sparkesykkel i en fellesbod kan få katastrofale konsekvenser for hele borettslaget.

For å redusere denne risikoen er det derfor nødvendig å innføre et totalforbud mot oppbevaring av el-sparkesykler i borettslagets fellesboder.

El-sykler har generelt bedre sikkerhetsstandarder enn el-sparkesykler, men batteriene utgjør fortsatt en risiko, spesielt ved langvarig oppbevaring eller dersom de har skader. Ved å kreve at batteriene tas ut før lagring i fellesboder, reduseres faren for en ukontrollert brann betydelig. Dette tiltaket samsvarer med anbefalinger fra brannvesenet og sikkerhetsorganisasjoner.

Forslag til vedtak:
Vedtekt 5-1 endres

✓ **Vedtatt. Elsykkel som ikke kan fjerne batteriet kan parkeres i boden. De kan ikke lades**

10. Vedtektsendring 5-1 andelseiernes vedlikeholdsplikt

Ved oppussing av kjøkken og bad, må andelseier levere dokumentasjon (samsvarserklæring, FDV dokumentasjon osv osv) fra godkjent firma for rør, membran(er) og elektrisk arbeid som bekrefter at arbeidet ble utført ihht. gjeldende regler og forskrifter.

Begrunnelse:

Kjøkken og bad involverer elektriske installasjoner, vannrør og membranarbeid som må utføres korrekt for å unngå lekkasjer, kortslutninger og andre skader.

· Feilaktig utført arbeid kan føre til alvorlige konsekvenser, som vannskader, muggproblemer og brannfare. Ved å kreve dokumentasjon sikrer borettslaget at arbeid utføres i tråd med gjeldende byggtekniske krav og sikkerhetsstandarder.

· Skader som oppstår på grunn av ufaglært håndverk kan føre til store økonomiske tap for både andelseier og borettslaget.

· Ved vannlekkasjer eller brann som skyldes mangelfullt arbeid, kan forsikringsselskapet avslå eller redusere erstatningsutbetalinger dersom det ikke finnes godkjent dokumentasjon på at arbeidet ble utført av kvalifiserte fagfolk.

· Kravet om dokumentasjon beskytter både den enkelte andelseier og fellesskapet mot unødvendige utgifter og reparasjonskostnader.

For å sikre kvalitet, redusere risiko og sikre overholdelse av lovpålagte krav, foreslår styret at andelseiere som pusser opp kjøkken eller bad må levere nødvendig dokumentasjon fra fagfolk.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Vedtekt 5-1 endres

✓ **Vedtatt.**

11. Vedtektsendring, nytt punkt i vedtekter

Nytt punkt i vedtekter ifm. Salg av nye garasjeplasser

· Plassene selges kun til beboere som ikke har garasjeplass i dag -ingen unntak. Det innebærer også at det **kun** er en garasjeplass pr. boenhet.

· Hvis det er flere kjøpere enn plasser som er til salgs, vil plassene bli solgt etter ansiennitet på botid i borettslaget. (ikke etter Obos medlemskap)

· Plasser som ikke blir solgt, vil bli utleid til beboere uten garasjeplass etter ansiennitet på botid i borettslaget. Hvis det er plasser igjen som ikke er utleid, vil andre beboere få mulighet til å leie etter ansiennitet i borettslaget.

· Pris per garasjeplass er satt til kr 300 000 og indeksreguleres årlig (konsumprisindeksen fra SSB) fra og med 2025.

· Beboere som kjøper garasjeplass, får økte felleskostnader tilsvarende det andre andelseiere betaler for garasjeplass.

Begrunnelse:

Dette ble vedtatt på en tidligere generalforsamling, men OBOS anbefaler at forslaget formelt innlemmes i vedtektene. Dette sikrer at både nåværende og fremtidige styrer i tillegg til alle beboere som blir kjent med regelverket for nye garasjeplasser.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Nytt punkt legges til i vedtektene.

✓ **Vedtatt.**

12. Endring i husordensregler

To nye punkter I husordensregler under 11. REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL

A: Det er forbud mot oppbevaring av dekk eller andre gjenstander bak bilen i garasjen. Det kan stå en motorsykkel bak bilen så lenge bilen ikke hindrer andre kjørende biler. Styret har rett til å fjerne dekk og/eller gjenstander uten varsel og viderefakturere eier av garasjeplassen for evt. kostnader.

B: Andelseier sørger for at ladekabel til el.bilen er hengt opp ordentlig og ikke ligger på garasjegulvet, eller er til hinder for naboplassen.

Begrunnelse:

Styret i Kurland Borettslag fremmer dette forslaget for å styrke brannsikkerheten i garasjeanlegget og redusere risikoen for brann og skader på bygninger og kjøretøy.

Garasjeanlegg er spesielt utsatt for brannfare fordi de ofte har begrenset ventilasjon, lagrer brennbare materialer og inneholder kjøretøy med drivstoff eller høyenergibatterier. Uforsvarlig lagring av gjenstander kan skape alvorlig brannfare, og dersom en brann oppstår, kan den spre seg raskt og være vanskelig å slukke (anbefaling fra Oslo brann- og redningsetat).

Garasjen er primært ment for kjøretøy, ikke for lagring av møbler, barneseter, dekk, brennbare væsker eller annet utstyr som kan øke brannfaren. Oppbevaring av slike gjenstander kan:

· Øke risikoen for antennelse ved en eventuell brann.

· Hindre tilgang til kjøretøy i en nødsituasjon.

· Skape uhygieniske forhold og tiltrekke skadedyr.

Ved å begrense lagring til kun bil, tilhenger eller motorsykkel opprettholdes garasjens funksjon, og brannrisikoen reduseres betydelig.

Løse ladekabler som ligger på garasjegulvet kan utgjøre en risiko for gnistdannelse, kortslutning eller mekanisk skade. En opphengt ladekabel sikrer at kabelen ikke blir klemt, skadet eller kommer i kontakt med væsker eller brennbare materialer. Dette er i tråd med anbefalinger fra brannvesenet og standard sikkerhetsrutiner for elbillading.

Styret skal gi rimelig frist for å fjerne dekk fra garasjene (f.eks neste dekkskifte sesong).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Punktene som er beskrevet i husordensreglene endres

✓ **Vedtatt.**

13. Endring i husordensregler

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde på søn- og helligdager.

Til

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde.

Begrunnelse:

Styret i Kurland Borettslag ønsker å opprettholde et ryddig, estetisk og helhetlig bomiljø alle dager i uka og ikke bare søn- og helligdager. Derfor foreslås det en regel om at balkonger og vinduer ikke skal brukes til å lufte eller tørke tøy og sengetøy på en måte som henger over rekkverkets høyde.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Vindmøller

Fremmet av: Daniel Ariaman

Herved bes Dere ved kurland styre og ta opp dette forslaget mitt ved Generalforsamlingårsmøte i OBØS.

- For å installere vinn kraft for å selvforsyning av strøm yttelse ved vårt borettslag.
- Slik vi er kjent med å skaffelse av lav kostnd av kjøpe av strømleverandører er veldig kostbare, for å ha bedre muligheter og spare penger.
- Det finnes mange andre mulighter for å blir selvforsyningt.
- Derfor anskafelse av vinkraft verk er en av mulig anternativer som ikke er så dyrt som solpanel invistering i vårt samfunn ved kurland boligslag.
- Itillegg vår styre kan ta opp dette forslagget med OBOS for å ta opp dette med Oslo kommune for å søke økonomiske bevillinger stønad av stortinget og Norske regjeringen for et stor klimasatsning.

- Norge har som hovedmål å oppnå klima utforderingne og satse på grønn energi til år 2030-2050
- Miljøkatastrofe er dels en betegnelse på langvarige alvorlige miljøproblemer som klimaendringer, tap av biologisk mangfold, ozonhull og generell miljøødeleggelse; dels en betegnelse på enkelthendelser av spesielt alvorlig karakter, som store giftutslipp, oljeutslipp, atomuhell og lignende.
- For Grønne anskaffelser av innkjøp som gir lavere miljømessig påvirkning i levetiden enn varene og tjenestene som ellers ville blitt kjøpt.
- Hvilke fornybare energikilder har vi i Norge?
- Norge har stor tilgang til fornybare energiressurser som bioenergi, vannkraft og vindkraft og ikke-fornybare energikilder som petroleum og naturgass.Jan 30, 2025
- Norsk regjering har store målsetning til oppnå sine mål i verden for å begrense bruke av fosil energi som bensin og disel for å redde verden for å unngå miljøkatastrofe i Norge og i verden.
- v Hvor kan vi plassere disse vinmøller på hjørne på taket av bygninger.
- v Itillegg kan vi selge det som er produsert av strømen til Oslo kommune eller til våre nabo bolislag.
- Vi har et bra mulighet til å koble våre vinmølle til hoved strøm forsining med et swisth for å unngå strømbrudd, og det er nok vin i lufta kan outmatisk koble seg av vår strømleverandør.
- Ved installasjon av disse vin møller vi kan koble dem til vår oppvarming av vann.
- For å spare unødvendige utgifter.
- Beskrivelse av dette produktet. :
- GRATIS ENERGI 3000W 5000W 8000W 10000W vertikal vindturbin
- AC 10KW 12V 24V 48V 96V lavstøy vindmølle for hjemmet.
- Dette produktet kan leveres med en liten solpanel, når det ikke er nok vin i lufta.
- Pris kan forhandlet med leverandøren til vin kraft, vindturbin produsenten.
- For å montere vindturbin kraft selskapet: Furtom og Avidafinans kan være et godyt mulighet for å kontakt's.

Pris: stk NOK 14 390,00

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

15. Valgkomite

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Daniel Ariaman
Imran Dar
Laila El Idrissi
Mohammed El Messaouri
Veronica Engblom
Rizwan Islam
Atle Rønning

Følgende stilte til valg:
Daniel Ariaman
Imran Dar
Laila El Idrissi
Mohammed El Messaouri
Veronica Engblom
Rizwan Islam
Atle Rønning

16. 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:
Qasim Awan

Følgende stilte til valg:
Qasim Awan

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Mona Torp

Følgende stilte til valg:
Mona Torp

17. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Guri Hellstrøm Pettersen
Mona Torp

Følgende stilte til valg:
Guri Hellstrøm Pettersen
Mona Torp

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Laila El Idrissi
Imran Dar
Tony Darup
Veronica Engblom
Atle Rønning

Følgende stilte til valg:
Laila El Idrissi
Imran Dar

Transaksjon 09222115557545577531 Signert GHP, ZK, TH

Tony Darup
Veronica Engblom
Atle Rønning

18. Miljøutvalg

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Imran Dar
Laila El Idrissi
Khansa Ali
Daniel Ariaman
Mohammed El Messaouri
Tajammal Hussain
Husnain Jabir
Sivert Kronen
Saima Mushtaq
Mustapha N. El-Sabagh

Følgende stilte til valg:
Imran Dar
Laila El Idrissi
Khansa Ali
Daniel Ariaman
Mohammed El Messaouri
Tajammal Hussain
Husnain Jabir
Sivert Kronen
Saima Mushtaq
Mustapha N. El-Sabagh

Medlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Finn-Tore Bjørnsand
Tone Pettersen

Følgende stilte til valg:
Finn-Tore Bjørnsand
Tone Pettersen

Møteleder: Guri Hellstrøm /s/
Protokollfører: Zaffer Khan /s/
Protokollvitne: Tajammal Hussain /s/

HUSORDENSREGLER

FOR

KURLAND BORETTSLAG

1. INNLEDNING
Kurland Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte leiekontrakt.

Betrakt ikke dette bare som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre Dem selv ro, orden og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Se til at også Deres gjester tar hensyn til disse regler.

2. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM
Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Banking og boring (i forbindelse med oppussing og arbeid i boligen), høy musikk, samt sang- og musikkøvelser er ikke tillatt på søn- og helligdager, heller ikke mellom kl. 20.00 og kl 08.00 fra mandag til fredag, eller etter kl. 17.00 på lørdager og dager før helligdager.

Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra leieboerne som kan sjeneres.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio, grammofon og stereoanlegg.

3. BALKONGER OG VINDUER
Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres.
Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde på søn- og helligdager.

Risting av tøy i trappene eller på balkongene er ikke tillatt.

Rensing av sluk og avløpsrenne skal foretas jevnlig, da det ellers kan medføre frostskade.

4. OPPVARMING OG VENTILASJON I LEILIGHETENE
Påse at ventilasjon og oppvarming skjer på en forsvarlig måte slik at ingen skade oppstår.

5. SKADER
Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.

6. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER
Ved bygningsmessige forandringer i leilighet må godkjennelse fra styret foreligge.

7. ANTENNEANLEGG
Feil ved antenneanlegget meldes omgående til Get etter først å ha undersøkt om det er feil på eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.

8. LÅSING AV DØRER ETC.
Inngangsdørene skal skal være låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å la barn være alene i garasjeanleggene.

Unødvendig opphold i trappeoppganger er ikke tillatt.

9. LUFTING, BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR
I blokkene er det forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler eller yttervegg.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren mot trapperommet.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind etc.

10. TRAPPEVASK
Fra september 2006 håndteres trappevask av renholdsfirma.

I trappeoppganger må det ikke plasseres gjenstander som hindrer framkomst.

11. REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL
1) Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget.
Kjøring på gangveiene er tillatt i henhold til reglene for offentlig skilting. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig og at det kun kjøres i gangfart. Unødvendig bruk av horn og rusing av motoren samt å la motoren gå på tomgang er strengt forbudt. Dette gjelder også i garasjene.

Motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

2) Parkering av biler skal skje på faste tilviste plasser. Det er anlagt spesielle plasser for gjesters biler. Styret kan forby annen parkering enn gjesters biler på gjesteparkeringsplassen.

3) Det er ikke tillatt av sikkerhetshensyn å leke på parkeringsplassene eller i garasjene.

4) Reparasjoner av bil er forbudt på borettslagets område. Olje og bensinsøl må ikke forekomme.

5) Avskiltede biler plassert i garasje/carport må jevnlig kontrolleres av eier. Bilen skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.
Gjenstander plassert utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Lovlig plasserte gjenstander må fjernes når oppslag om garasjefeiing forlanger dette.

6) Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av leiligheten.

7) Det er forbud mot oppbevaring av dekk eller andre gjenstander bak bilen i garasjen. Det kan stå en motorsykkel bak bilen så lenge bilen ikke hindrer andre kjørende biler. Styret har rett til å fjerne dekk og/eller gjenstander uten varsel og viderefakturere eier av garasjeplassen for evt. kostnader.

8) Andelseier sørger for at ladekabel til el.bilen er hengt opp ordentlig og ikke ligger på garasjegulvet, eller er til hinder for naboplassen

12. UTEOMRÅDER

Rekkehusene i Kurland borettslag – for alle saker gjelder at dere må sende søknad til styret før man gjør endringer eller skaffer nytt.

Gjerder
- 80-90 cm høyde/10 cm brede bord
- Treverk
- Rette bord i topp og bunn
- Males i rekkehusfargen – maling fra vaktmester
- Andelseier har alt ansvar mht. kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Skillevegger (fra yttervegg og ut – mellom rekkehusene)
- 3 m ut fra vegg på begge sider av rekkehuset
- Tillatt å bygge full høyde hele lengden (3 m ut)
- Liggende bord 15 cm brede
- Hver annet bord på hver side av skilleveggen

- Males i rekkehusfargen – maling fra vaktmester
- Andelseier har alt ansvar mht. kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Hekker
- Borettslaget dekker og vedlikeholder hekk på «baksiden», p.t. tuja, maksimal høye 2 m
- Andelseier dekke og vedlikeholder hekk på forsiden (inngangssiden), maksimal høyde 1,5 m, må søkes om
- All annen «beplantning» innenfor disponibelt område, dekkes og vedlikeholdes av andelseier
- Andelseiere kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Trær
- Det er styret som har ansvar for planting og vedlikehold av trær
- Hvis noen har busker/trær som er vokst store og ønsker hjelp til å fjerne; ta kontakt med styret. Gjelder kun på borettslagets eiendom

Gresset
- Gress på fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget (vaktmester)
- Gress innenfor gjerder og hekker må vedlikeholdes andelseier
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Boder
- Boder og andre tilbygg som vinterhager, pergola, tak over uteplasser må søkes om og godkjennes av styret i hvert tilfelle – FØR byggingen starter
- Andelseier har ansvar mht. kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Blokkene i Kurland borettslag

- Rekkverk rundt uteplass i 1.etg. dekkes, monteres og vedlikeholdes av borettslaget iht. vedlikeholdsplan. Hvis du ønsker å male oftere, kan malign hentes hos vaktmester
- Beplanting utenfor rekkverk må søkes om til styret på forhånd. Maksimal høyde 1,5 m
- Andelseier har alt ansvar for kostnad og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

13. FRAMLEIE/ BRUKSOVERLATING

Framleie/ bruksoverlating må godkjennes av styret for inntil 1 -ett- år av gangen.
Borettshaver (eier) har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettshaverne (eierne) måtte få ved dennes framleie.
Framleier/ leietaker må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

14. MELDINGER, RUNDSKRIV ETC.

Meldinger, rundskriv eller oppslag fra styret, eller den styret bemyndiger, gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser som en del av leiekontrakten. Henvendelser til styret og undergrupper skal skje skriftlig.

15. LEDIGMELDTE LEILIGHETER

Ledigmeldte leiligheter kunngjøres ved rundskriv.
De andelseiere som ønsker å komme i betraktning ved tildeling av den ledighet leilighet, sender skriftlig søknad til OBOS Avdelingskontor innen søknadsfristens utløp.
Den andelseier som har lengst ansiennitet i borettslaget tildeles leiligheten.
Ved lik ansiennitet i borettslaget foretas trekning.
Siste innflyttingsdag ved første gangs innflytting regnes som utgangspunkt i ansiennitetsberegningen. **(Siste innflyttingsdag 4. september 1978.)**

16. SØPPEL

Husholdningsavfall skal kildesorteres og kastes i miljøhus reservert for oppgang eller rekkehus. Rekkehusbeboere med egne søppelkasser, benytter disse. Renholdsverkets grønne og blå plastposer benyttes til henholdsvis matavfall og plastemballasje. Papp, papir og drikkekartong legges i egne containere. Glass og metall kastes i spesielle beholdere beregnet på dette.

17. GRØNTANLEGG

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne.
Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge gjeldende instrukser og foregå med godt eksempel. Sykling og ballspill er ikke tillatt på grøntanleggene foran inngangspartiene.
Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene, da dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

18. DUGNAD

Dugnad organiseres i den utstrekning det er nødvendig.

19. DYREHOLD

Uten søknad og forhåndsgodkjenning er det tillatt å skaffe seg 2 husdyr pr. leilighet. Dyreeiere plikter likevel å sette seg inn i borettslagets bestemmelser før husdyr anskaffes - og det forutsettes at de aksepterer og følger disse reglene. Særlig skal hundeeiere være kjent med båndtvangsbestemmelser og politivedtekter for Oslo.

Eier er innforstått med at dyr kan forlanges fjernet om reglene ikke overholdes - og at brudd på borettslagets regler kan føre til salgspålegg av leiligheten.

1. Det er ikke tillatt å slippe hund eller katt løs på borettslagets bruksplener, friareal, parkeringsplass eller i garasjeanlegg. Dyr skal føres i bånd på gang-

og stikkvei - og luftes utenfor borettslaget område. Eier plikter å fjerne ekskrementer som dyrene etterlater seg.

Lufting bør foretas av ett av husstandens medlemmer, på en slik måte at dyret ikke sjenerer, skremmer eller plager andre.

Ved eventuell lufting av katt på veranda skal verandaen sikres slik at husdyret ikke klatrer over til naboen. Det henstilles til katteeiere å foreta kastrasjon eller sterilisering av katter som ikke brukes i avl.

Styret anbefaler øremerking/merking med chip av både katter og hunder - i tillegg til halsbånd med eiers telefonnummer.

2. Dyr skal ikke være alene i hus/leilighet dersom de ikke er opplært til dette. For øvrig gjelder borettslagets generelle regler om alminnelig ro - og at ingen leilighet må brukes slik at man er til sjenanse for andre beboere.
3. Eier er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av husdyr.

NB! Dyreeiere skal sette seg inn i borettslagets regler FØR husdyr anskaffes – og plikter å rette seg etter bestemmelsene som til enhver tid gjelder. Husdyr skal føres i bånd på borettslagets område.

20. GENERELT

Disse regler betraktes som en del av husleiekontrakten for Kurland Borettslag, brudd på reglene blir betraktet som misligholdelse av leiekontrakten.
Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

21. TILLITSMANNSORDNINGEN

Borettslaget ledes av et valgt styre.
Styret kan selv organisere det øvrige tillitsarbeid slik styret finner dette mest formålstjenlig. Pr. i dag praktiseres en ordning med underutvalg og oppgang/rekkehustillitsvalgte. Retningslinjer gis av styret.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 TLF 35060
KRA/LO

KOPI

Oslo, den 30-1-81

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.105/bnr.483,Furuset nord felt C2,Kurlastien 28-30 Journalnr. 75/285
Arbeidets art: Nybygg Avsluttende synsforretning 21.1.81
Bygningens art: Boligblokk Blokk 320+MC 5
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag,Hammersborg torg 1,Oslo 1
Byggemelder: Ark.ene Klippgen,Holm og Halvorsen,Oscarsgt. 19,Oslo 3
Ansvarshavende: Siv.ing. Johan Kr. Bø,Storgt. 49,Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

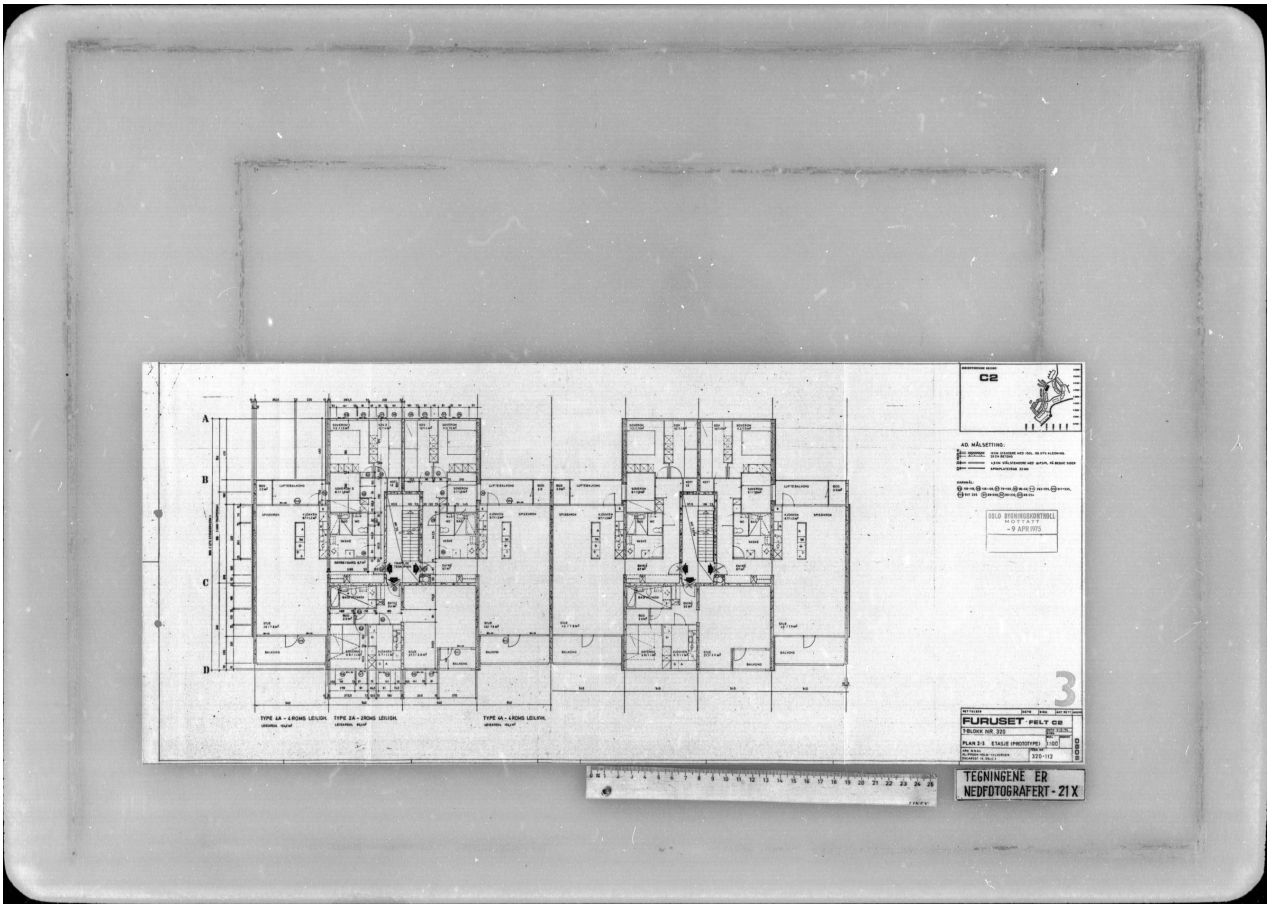
Ferdigatteston omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

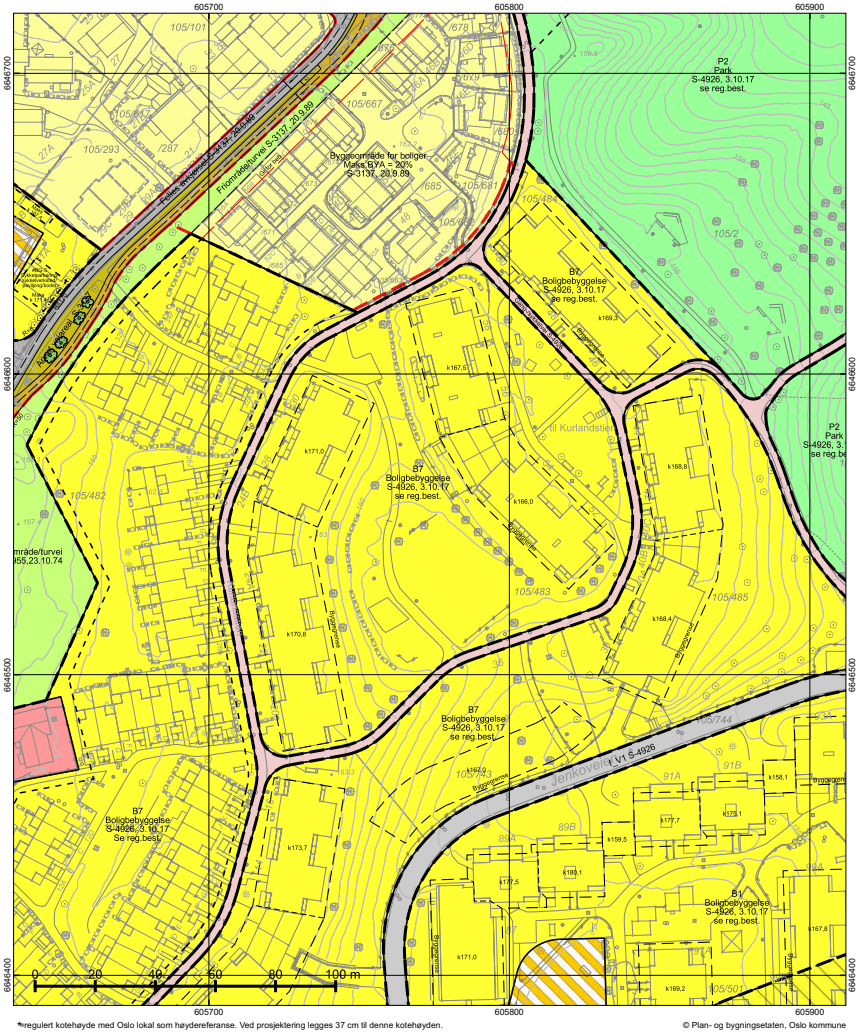
For bygningssjefen

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stg. nr. 15. ANDVORD. 4000


C2
FURUSET FELT C2
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3050 - Park
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 03.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

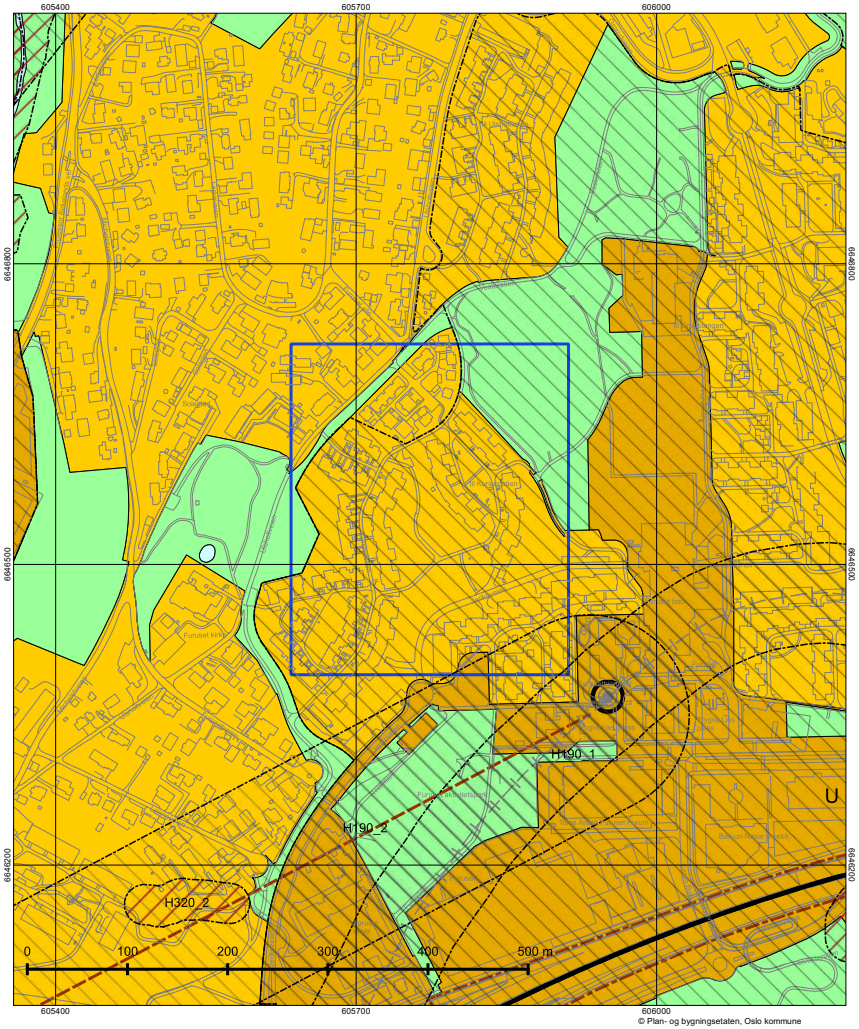
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148151/ 86520209
Deres ref.:
Adresse: Kurlandstien 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 105/483

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 03.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148151/86520209
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
KURLANDSTIEN 30

Dato: 03.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520209
8791095

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.105 BNR. 483

Vi viser til bestilling av 20251003 for KURLANDSTIEN 30.

GNR. 105 BNR. 483

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.11.1976.

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

14597 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

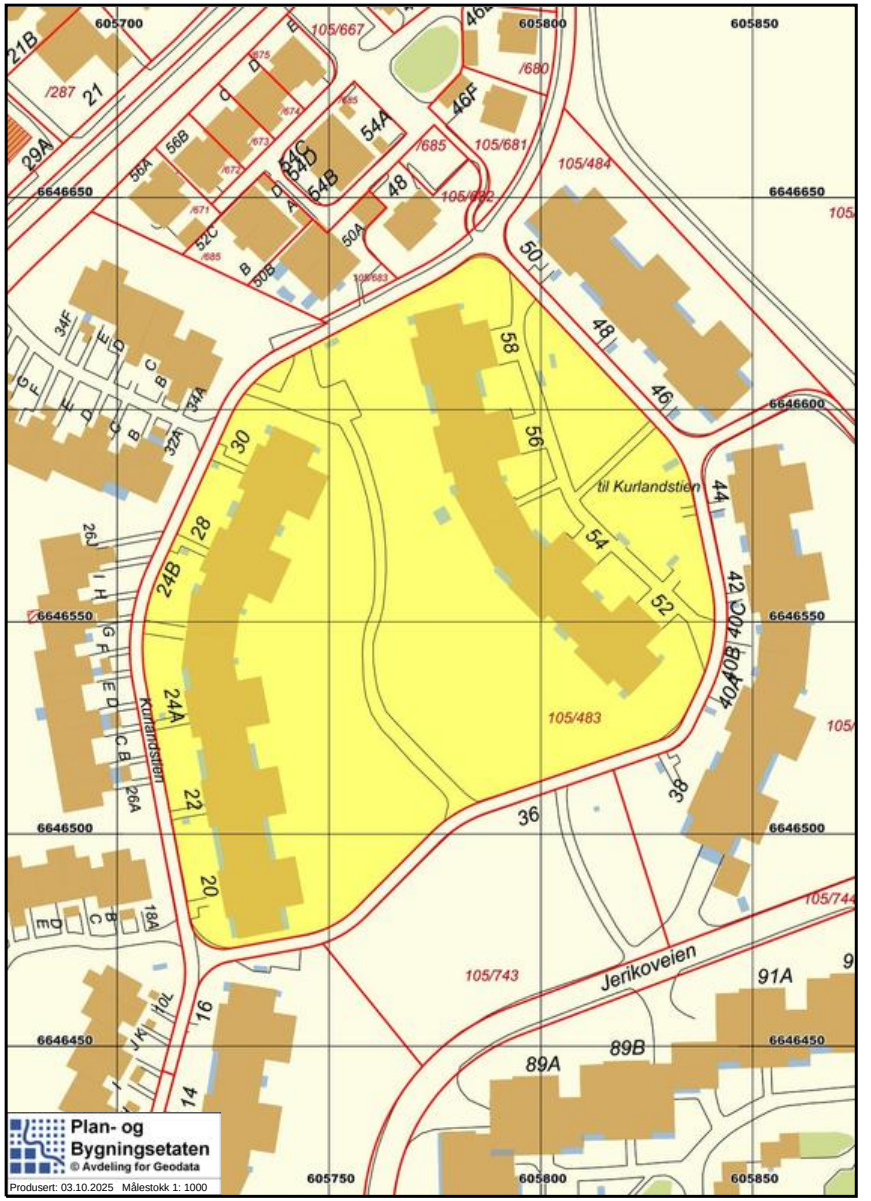
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-4926

Områderegulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for klima-effektiv Furuset.

Vedtaksdato: 03.10.2017
Vedtatt av: Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 200901319
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200901319

Dokumentet består av 22 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR KLIMAEFFEKTIV BYUTVIKLING PÅ FURUSET

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er:

- Å utvikle Furuset til et forbildeområde innen miljøvennlig og klimaeffektiv byutvikling og å legge grunnlag for markant redusert klimagassutslipp i fremtiden.
- "Fra senter til sentrum" – å skape og utvikle Furusets offentlige rom og møteplasser.
- Å styrke den blågrønne strukturen.
- Å etablere et robust trafikksystem med fokus på de myke trafikantene og kollektivtransport.
- Å forsterke knutepunktet gjennom boligfortetting, større boligvariasjon og arbeidsplassutvikling.
- Å videreutvikle den offentlige infrastrukturen.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer BGD - 200901319, datert 15.02.2013, revidert 19.11.2014 og 23.05.2016.

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Vertikalnivå 1 (under terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K9

Hensynssoner:

H810-5 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging	

Vertikalnivå 2 (på terreng)

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse	B1-B8
Sentrumsformål	S1-S13

Offentlig eller privat tjenesteyting: - undervisning (skole)/barnehage - annen religionsutøvelse - barnehage	 T1, T3-T4 T2 T5-T6
Grav- og urnelund	U
Boligbebyggelse/barnehage Boligbebyggelse/barnehage/institusjon (sykehjem/omsorgsboliger)	BT1-BT2 BT3
Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/ overnatting/bevertning	BTN
Offentlig el. privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning	TN

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K1-K8, f_V1-V3
Gatetun	G1-G3
Torg	M
Gang-/sykkelvei	

Grønnstruktur:

Park	P1-P6
Friområde	F

Hensynssoner:

Sikringssone	
H190 Andre sikringssoner – (fremtidig t-banetunnel)	
Sone med angitte hensyn	
H550 Bevaring landskap	
H570 1-2 Bevaring kulturmiljø	
Gjennomføringssone	
H810_1-5 Krav om felles planlegging	

Vertikalnivå 3 (over terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Gang-/sykkelvei	

VERTIKALNIVÅ 1 (under terreng):

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felt K9 - E6 under lokk

Det kan etableres vei (Europavei 6) innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 innenfor feltet.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_5)
Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan for felt K9, samtidig med feltene K2, K6-K8 og P4-P6 og hovedsykkelveien på vertikalnivå 2.

VERTIKALNIVÅ 2 (på terreng):

§ 6 PLANKRAV

For feltene BT1-BT3, BTN, T4-T6, TN, S1-S4, S9-S13, P4-P6 og K5 skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Sykehjem tillates godkjent som byggesak innenfor byggegrense i felt S11 uten detaljreguleringsplan.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER – MILJØOPPFØLGING

7.1 Kvalitetsprogram
Kvalitetsprogrammet (datert 17.12.2014) skal ligge til grunn for detaljreguleringer og byggesaker. Programmet skal revideres hvert 5. år, og det skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Det kreves utarbeidet kvalitetsoppfølgingsplan ved detaljregulering og byggesak. Unntak kan gis for bebyggelse og anlegg på mindre enn 250 m^2 BRA. Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grøntstruktur, overvannshåndtering og belysning.

7.2 Klimagassutslipp og klimagassregnskap
Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grøntstruktur skal ha lave CO2-utslipp. Bygningsutforming som gir lavt energiforbruk (passiv- eller plusshusnivå) skal legges til grunn og redegjøres for ved søknad om rammetillatelse. Ved prosjektering av bebyggelse og anlegg og større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det utarbeides klimagassregnskap som verktøy for klimaeffektive valg i prosessen. Klimagassregnskap skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

7.3 Materialbruk
Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig og ha gode helsemessige egenskaper med lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

7.4 Energiforsyning

Felles energianlegg for vannbåren varme tillates etablert for planområdet. Byggverk innenfor området skal tilknyttes energianlegget.

Byggverk, som oppføres innenfor planområdet, og som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten etter pbl. § 27-5 andre ledd.
Det tillates etablert solfangere eller andre energiproduserende enheter som skal plasseres på tak av bygg og fasader av bygg. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.

7.5 Overvannshåndtering og bekkeåpning
Overvann skal håndteres lokalt, skal infiltreres i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvannshåndtering skal være i tråd med føringer i Kvalitetsprogrammet og prinsippkart for overvann for hele området (jf. Kvalitetsprogram, side 52, datert 17.12.2014).

Terreng og landskapsforming må tilpasses fremføringen av sammenhengende flomveier. Grøntområdene skal tilrettelegges for infiltrasjon og fordrøyning.

7.6 Grønn arealfaktor (GAF)
Grønn arealfaktor (GAF) skal brukes som verktøy for dimensjonering av vegetasjon etter følgende formel (jf. Kvalitetsprogram, side 28, datert 17.12.2014):

$$GAF = \frac{\text{Økologisk effektivt areal}}{\text{Totalt tomteareal}}$$

Økologisk effektivt areal er summen av alle typer arealer innenfor et tomteareal, både grønne flater og harde flater med eventuelle tilhørende tilleggsfaktorer. Størrelse på hver arealtype ganges med tilhørende faktor etter beregningsgrunnlag angitt i tabell s. 29 i Kvalitetsprogrammet, datert 17.12.2014.

Det skal minimum oppnås følgende grønn areal faktor:
Felt B1-B8, T1-T6, BTN, BT1-BT3: 0,6
Felt S1-S13, TN: 0,3
For samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er GAF angitt i §§ 9.2-9.8 og 9.11-9.13.

7.7 Renovasjon
I nybygg skal tilstrekkelige arealer settes av til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres fellesløsninger som egne avfallsrom, dypoppsamlere, eller avfallsug integrert i bebyggelsen med trinnløs adkomst for renovatør. Det skal etableres en minigjenbruksstasjon på minimum 150 m^2 på enten felt S1, S2, S5, S11 eller S13 integrert i bebyggelsen.

7.8 Parkering

7.8.1 Sykkelparkering
Det skal etableres 150 % sykkelparkering av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by. Minimum 10 % av sykkelparkering skal etableres på terreng nær inngangsparti.

Det skal i tillegg etableres sykkelparkering i offentlige gate- og plassrom, hvorav halvparten er overdekket:
Felt P3 - Furustien: 100 sykler
Felt K1, G1 - Bygata: 50 sykler
Felt M - Trygve Lies plass: 50 sykler
Minimum 75 % av plassene skal være offentlige, mens inntil 25 % kan være bysykkelplasser. Det skal etableres sykkelparkering som er overdekket og med låsbar inngjerding ved T-banestasjonen.

7.8.2 Bilparkering
Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for beregning av maksimum antall tillatte parkeringsplasser i felt S1 – S13

Bolig: 0,6 plasser pr 100 m² BRA
Kontor: 1,6 plasser pr 1000 m² BRA
Forretning/detaljhandel/bevertning: 2 plasser pr 1000 m² BRA
Kulturinstitusjon: 1,6 plass pr 1000 m² BRA
Undervisning, barneskole, barnehage: 1 plasser pr 10 årsverk
Sykehjem: 1 plass pr 10 senger
Hotell: 1 plass pr 10 rom

Det tillates i tillegg inntil 500 plasser i tilknytning til felt S1, og 100 plasser i tilknytting til felt S4 som et felles parkeringsanlegg plassert under felt M. Nedkjøring til parkeringsanlegget skal være fra S5 eller S6 øst for bussholdeplass i felt K1, og fra felt S4 med avkjøring fra felt K4.

Maksimum antall tillatte plasser i øvrige felt innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Maksimum antall plasser for næringsformål er minimumsnormen.

For feltene BT1-BT2, BTN, S1- S13 og TN skal parkering anlegges under bakken. Parkeringen kan etableres som felles anlegg for flere felt. Minimum 10 % av plassene skal ha ladestasjon for el-bil.

7.9 Støy og luftkvalitet
De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2012) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

7.10 Geoteknikk
Ved detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser som avdekker om det finnes skredfarlig kvikkleire, og det må dokumenteres at utbygging vil gi tilstrekkelig områdestabilitet.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

8.1 Generelt

8.1.1 Arkitektonisk kvalitet og utforming
Bygningsmassen, tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming, med henvendelse mot gater, gatetun og torg. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg.

Bebyggelsen skal utformes med godt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Eventuelle svalganger og balkonger skal integreres i den arkitektoniske utformingen og ha høy estetisk og bruksmessig kvalitet, også som privat uteoppholdsareal. Svalganger skal ikke vende mot offentlige rom eller gater. Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretningen bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takene skal bygges som grønne tak for vannfordrøyning med minimum 40 % overflate med vegetasjon. Det skal tilrettelegges for opphold ved etablering av takterrasser og takhager med mulighet for dyrking. All åpen overvannshåndtering skal inngå som en integrert del av den arkitektoniske utformingen.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takoppbygning med inntil 3 m over maks. gesims, og inntil 20 % av takflaten. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter. Ved tak over sokkeletasje/kjeller som benyttes til uteareal skal minimum 50 % av takarealet ha overflate med vegetasjon med minimum 80 cm vekstlag for beplantning av trær og busker.

8.1.2 Boligkvalitet
Leiligheter skal være gjennomgående eller ha fasader med solinnfall mot 2 ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig belyste fra nord eller nord-øst tillates ikke. Svalganger tillates der det dokumenteres at løsningene gir god bokvalitet og oppholdssoner. Alle leiligheter i felt S1-S13, BT2 skal ha tilgang på felles takterrasse i sin bygning som dekker minimum 20 % av takflaten.

8.1.3 Leilighetsfordeling:
Innenfor hvert enkelt felt skal leilighetsfordelingen være som følger:
Maksimum 35 % av leilighetene skal være 35 - 50 m^2 BRA
Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Leiligheter mindre enn 35 m^2 tillates ikke, men unntak kan gjøres for studentboliger med avtale med utdanningsinstitusjon.

I felt BTN fastsettes en leilighetsfordeling som gir flere små leiligheter i detaljreguleringen.

8.1.4 Beregning av utnyttelse
Bruksareal under terreng medregnes ikke i BRA der avstanden mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan.

8.1.5 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av byggetomten, felles oppholdsarealer på tak og tilliggende uteoppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise:

- Sammenhengen med og avgrensningen mot tilliggende utearealer.
- Gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold, møblering, belysning, sykkel- og parkering, og avfallsanlegg.
- Vegetasjon, beplantning og materialbruk på bakkeplan.
- Terrenghøyder, skjæringer, forstøtningsmurer, trapper og ramper.
- Hvordan universell utforming er ivaretatt; stigningsforhold i % skal angis.
- Sikres tilstrekkelig areal for lokal håndtering av overvann, infiltrasjon i grunn og vegetasjon.
- Tilgjengelighet for redningsbil og avfallshåndtering.
- For bebyggelse som inneholder boliger skal det også redegjøres for hvordan krav til utearealer ivaretas, jf. § 8.1.6.
- Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.1.6 Kvalitet på uteoppholdsarealer
Kravet til uteoppholdsareal for boliger innenfor feltene skal følge tabellen under.

Kategori	Områdetype1	Områdetype 4
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m^2 BRA bolig)	12 %	20 %
Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum	0 %	75 %
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Dvs. andel av MFUA som har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek.	Minst 150 m^2 på tak, terreng eller lokk på/over	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over

	gateplan	gateplan
Minste størrelse på SFUA-enheter	150 m^2	250 m^2. Der normen gir SFUA> 1250 m^2 skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m^2
Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20	20 %	50 %

For felt S1 og S4, skal områdetype 1, tettest by, legges til grunn.
For felt S2-S3, S5-S13, B1-B8, BT1-BT3, BTN skal områdetype 4, åpnere by, legges til grunn.

Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter. Inntrukne etasjer tillates dersom økt avstand til inntrukket fasade er minst 1,5 ganger økt høyde.

8.1.7 Forretning, bevertning
Bevertning og forretning tillates kun etablert i underetasje, første og andre etasje. Unntak kan gjøres for bevertning på tak i felt S1. Maksimum tillatt forretning og bevertning innenfor felt S1 er 15 000 m^2 BRA. Forretnings- og bevertningsarealene i S1 kan også fordeles på felt S2, S11-S13 hvis feltene bygges sammen som et handelssenter. For hvert av feltene S4-S9 tillates maksimum 1000 m^2 BRA forretning og bevertning, for felt S3 maksimum 2000 m^2 BRA, for hvert av feltene S2, S10 og S13 maksimum 500 m^2 BRA og for felt BTN maksimum 1500 m^2 BRA. Det tillates ikke etablert forretningsenheter større enn 300 m^2 BRA innenfor hvert av feltene S2-S13 og BTN.

8.1.8 Bebyggelse langs E6 – lokk, utbygging før og etter lokk
Ved utbygging før lokk over E6 er etablert, skal ny bebyggelse innenfor felt S3, S9, S10, T2 og BTN plasseres og utformes slik at den fungerer som støyskjerm mot E6. I detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan bebyggelsen kan tilpasses situasjonen når det er etablert lokk over E6, bl.a. med innpassing av boliger ut mot nye grøntområder på lokk (P4 - P6).

Når det er etablert lokk over E6 tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uterom mot lokket.

Minimum 60 % av BRA i feltene S3, S9, S10, og BTN skal være boliger og bebyggelsen plasseres slik at det sikres gode forbindelser mellom områder sør for feltene og lokk.

8.1.9 Grunnundersøkelser – utbygging ved eksisterende T-banekulvert
Ved søknad om tillatelse til tiltak som berører eksisterende T-banekulvert skal det gjøres grunnundersøkelser og utarbeides en teknisk plan for hvordan ny bebyggelse ivaretar T-banestasjon og t-banekulvert. Grunnundersøkelsene og teknisk plan skal sendes til Sporveien Oslo AS til uttalelse.

8.2 Boligbebyggelse, feltene B1 – B8

8.2.1 Arealbruk, plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med maksimum møne- og gesimshøyde som angitt på plankartet. Mindre bygninger som sykkelboder og lignende, kan tillates utenfor byggegrensene.
Innenfor byggegrense mot Granstangen innenfor felt B3 er maksimum tillatt BYA= 1000 m^2.
Innenfor bestemmelsesgrense i felt B7 og B8 tillates rekkehus med maksimum møne- og gesimshøyde 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det tillates innenfor bestemmelsesgrensene for felt B7 og B8 mindre tiltak som etterisolering, balkongutbygging og lignende av eksisterende bebyggelse.

8.2.2 Utforming og fortettingsgrep
Ny bebyggelse skal samspille med eksisterende kvaliteter i bebyggelsesstruktur, volumoppbygging og uterom innenfor feltene B1-B8. Ny bebyggelse i feltene skal etableres med fortettingsgrepene beskrevet i tabellen under. En normaletasje angitt i tabellen, tilsvarer 3 meter fra overkant dekke til overkant dekke.

Felt	Fortettingsgrep
B1, B2	Innenfor felt B1 og B2 kan bebyggelse tillates påbygd tilsvarende inntil 1-2 normaletasjer. Volumkomposisjon med gradvis nedtrapping av bebyggelse mot vest skal ivaretas.
B3,B4	Innenfor feltene B3 og B4 tillates ny bebyggelse i 2-3 normaletasjer langs Furustien (P3). Det tillates også ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer innenfor bestemmelsesgrense innenfor felt B3.
B5, B6	Innenfor feltene B5 og B6 opprettholdes dagens byggehøyder og struktur.
B7	Innenfor felt B7 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Jerikoveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.
B8	Innenfor felt B8 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Grorudveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.

Boligbebyggelse, boder, beplantning mv. mot felt P3 - Furustien skal gis en utforming som samspiller med det offentlige byrommet.

8.2.3 Dokumentasjonskrav

Sammen med byggesøknad skal følgende dokumenteres i tillegg til krav i § 8.1.3:

- Beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.
- Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet.
- Sol- og skyggeforhold for boliger og uterom 1. mai kl. 15.00 og 18.00.
- Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.

8.3 Sentrumsformål, felt S1-S13

8.3.1 Arealbruk og plassering

Ny bebyggelse i feltene S1- S13 skal plasseres i henhold til regulert byggelinje mot Felt K1 og G1 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei). Gjennomganger tillates om det dokumenteres at det øker den arkitektoniske kvaliteten. Der det ikke er vist byggegrenser eller byggelinje, er byggegrensen lik formålsgrensen. Bebyggelsen bør i hovedsak ligge i formålsgrensen, men kan stedvis trekkes tilbake for å gi variasjon og å gi rom for uteoppholdsarealer.
I første etasje mot felt K1 og K3 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei) skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot gate/byrom. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. For hvert av feltene S2, S8 og S13 skal minimum 50 %-BRA være boliger. For feltene S6 og S7 skal den samlede boligandelen være minimum 50 %-BRA.

8.3.2 Felt S1

Maksimum tillatt % -BRA=500 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 27 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. og 2. etasje er 4,0 m.

Det skal sikres romslig og godt lesbar offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon innenfor feltet. Bebyggelse skal plasseres for å gi gode solforhold på Trygve Lies plass (M) og Furustien (P3). Hvis bygninger i felt S1 bygges sammen med felt S2 og/eller S13 skal det etableres glassoverdekte passasjer gjennom bygningen med innganger i sør mot felt K3, i nord mot gang-/sykkelvei, i vest mot Trimmen og i øst mot Trygve Lies plass (felt M).

8.3.3 Felt S2, S5-S7, S13

Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m. over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. For felt S5 gjelder tillatt minimum innvendig høyde 4,0 m for 1. og 2. etasje. Det skal sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1, B2 og S12. Opphøyd uterom på sokkeletasje tillates ikke i feltene. I felt S2 skal det sikres offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon. Nedgangen til T-banestasjonen skal være universelt utformet.

8.3.4 Felt S3

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. Innenfor feltet skal minimum 5 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

I felt S3 skal det gjennom feltet etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet nord-sør retning. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal danne forbindelser mellom P1 og hovedsykkelvei, eventuelt med lokk (P4). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 4 avdelinger.

8.3.5 Felt S4

Maksimum tillatt %-BRA = 350 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. etasje er 4,0 m.

8.3.6 Felt S8-S10

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m.

8.3.7 Felt S11

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Målbare plan i feltet som har en himling lavere enn 1,5 m, over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Arealer for tenkte plan og arealer helt under terreng skal ikke medregnes i maksimum tillatt BRA. Maksimum møne- og gesimshøyde er 28 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Det skal etableres offentlig tilgjengelig svømmehall og det tillates etablert flerbrukshall innenfor feltet. Det kan etableres minigjenbruksstasjon innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. 1. etasje mot

Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Uteareraler skal utformes slik at de samspiller med tilliggende felt.

Dersom det etableres sykehjem i feltet, skal det også etableres offentlig tilgjengelig svømmehall, dagsenter, og minigjenbruksstasjon. Det kan også etableres treningssenter, annen offentlig og privat tjenesteyting (herunder legekontor, frisør, fysioterapi). Svømmehall, flerbrukshall og treningssenter skal etableres i underetasjene. Annen offentlig og privat tjenesteyting, dagsenter og forretning skal etableres på bakkenivå og/eller i underetasjene. Totalt tillates maksimum 300 m^2 BRA forretning som del av formål sykehjem.

Alle terrasser og takflater på etasjenivå skal i sin helhet inngå i uteoppholdsarealet. Det skal i tillegg etableres felles takterrasse på minimum 30 % av øverste takflate. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater.

Sykehjemmet skal ha direkte atkomst til felt P2 - Verdensparken. 1. etasje mot Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Uteareraler skal utformes slik at de samspiller med tilliggende felt.

8.3.8 Felt S12
Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er kote 170. Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.4 Felt T1-T6, Offentlig eller privat tjenesteyting

8.4.1 Felt T1 – Granstangen ungdomsskole
Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m^2. Herav skal BRA 1500 m^2 og MUA (minste uteoppholdsareal) 3600 m^2 disponeres til barnehage. Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 26 %.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Bygningsmassens hovedtyngde skal ligge mot Granstangen. Maksimum gesimshøyde for bebyggelse tillates opp til kote 150. Maksimum mønehøyde og oppbygg for tekniske rom tillates opp til kote 153.

Ved utbygging av skole i ulike byggetrinn skal det for byggetrinn 1 utarbeides helhetlig plan for maksimum utnytting av hele tomten som del av det søknadspliktige grunnlaget.

Minst 60 % av overflater inkludert takflater i området etableres med plantedekke. Uteareralene skal for øvrig opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming

8.4.2 Felt T2 - Bygning for religionsutøvelse
Felt T2 tillates bebygget med bygning for religionsutøvelse med tilhørende anlegg (forsamlingsarealer, kontor og gjesteboliger). Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrense. Maksimum tillat gesimshøyde er angitt på plankartet. Minaret tillates med høyde inntil 20 meter over forplassen. Maksimum tillatt BRA = 4500 m^2.

8.4.3 Felt T3 – Furuset skole
Maksimum tillatt %-BYA = 35 %. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Maksimum gesimshøyde er kote 170 og maksimum mønehøyde er kote 174. Det skal til sammen avsettes minimum 7200 m^2 til uteoppholdsareal.

8.4.4 Felt T4 - Verdensparken barneskole
Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m^2. BRA = 1000 m^2 skal disponeres til barnehage. Det tillates flerbrukshall med bruksareal på inntil 2500 m^2 BRA. Flerbrukshallen kan etableres i underetasjene på felt S11. Maksimum gesims- og mønehøyde er 17,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bygninger skal ha hovedinngang fra Furustien (P3). Bygninger og uteområder skal utformes slik at de gir god kontakt mellom skoleanlegg og Verdensparken (P2) /Furustien (P3). Det skal etableres en romslig passasje med gangforbindelse mellom Furustien (P3) og Verdensparken (P2) mellom de to delfeltene i T4. Det tillates ikke bebyggelse i området mellom tursti i sør til nord for bestemmelsesområde for bekkeåpning. I det ubebygde området skal bekk gjenåpnes.

Minst 60 % av overflater, inkludert takflater, i feltet skal etableres med plantedekke. Uteareralene skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming.

Parkering kan lokaliseres i underetasjen på felt S11.

8.4.5 Felt T5 - Barnehage
Maksimum tillat %-BRA = 70 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage.

8.4.6 Felt T6 – Barnehage
Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

8.5 Felt BT1-BT3 Kombinert formål: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting

8.5.1 Felt BT1 - Boligbebyggelse/barnehage
Maksimum tillat %-BRA = 110 % ved etablering av boligbebyggelse og barnehage. Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved etablering av boligbebyggelse og barnehage. Det skal etableres en barnehage ved etablering av boligbebyggelse. Barnehagen behøver ikke etableres i feltet hvis det etableres en barnehage på minimum 6 avdelinger i felt S7. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

8.5.2 Felt BT2 - Boligbebyggelse/barnehage:
Maksimum tillat %-BRA = 110 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.5.3 Felt BT3 – Boligbebyggelse/barnehage /institusjon (sykehjem/omsorgsboliger):
Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.
Maksimum tillat %-BRA = 85 % ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Hvis det etableres sykehjem/omsorgsboliger behøver ikke barnehage etableres.

8.6 Felt BTN - Kombinert formål: Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning
For felt BTN er maksimum tillatt %-BRA = 150 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Karihaugveien og/eller Granstangen. Innenfor feltet skal minimum 40 % av BRA i bebyggelsen være boliger, og minimum 15 % av boligenhetene skal være over flere etasjeplan.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 8 avdelinger. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F eller Karistien.

Gjennom feltet skal det etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet øst-vest retning, mellom Granstangen og Karistien. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal plasseres og utformes slik at bebyggelsen i feltet gis en god sammenheng mot Granstangen (K2) og Bygata (K1). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Bakåsbekken skal åpnes i feltet, og være en integrert del av opparbeidelsen av utearealene.

8.7 Felt TN - Kombinert formål: Offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning
For felt TN er maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Furusetveien via Jerikoveien. Luftinntak for bebyggelsen skal plasseres vekk fra E6 for å sikre god luftkvalitet. Bebyggelsen skal utformes for å sikre gode støy- og luftforhold i felt T3.

8.8 Felt U - Grav- / urnelund
Gravlundsarealet kan forsynes med bygninger og innretninger som er nødvendige for formålet, herunder trafikk og parkeringsareal. Beplantning og oppsetting av gjerde skal tilpasses tilliggende bolig- og friområder. Arealer som ikke brukes i tråd med formålet skal tilrettelegges og brukes som friområder inntil de tas i bruk til formålet.

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor område avmerket med bestemmelsesgrense kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

9.1 Generelt

9.1.1 Landskaps- og teknisk plan
For alle samferdselsanlegg skal det sammen med søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven leveres landskapsplan i målestokk 1:200 som grunnlag for opparbeidelsen. Planen skal vise disponering av trafikkarealene til kjørebane, fortau, beplantning, sykkelløsning, torg, gatetun mv. Videre skal det vises overflatebehandling/materialbruk, møblering, sykkelparkering, beplantning, belysning, overvannsløsninger, snøhåndtering mv. Planen skal vise samferdselsanleggene i plan, lengdeprofil, og typisk normalprofil.

Ved søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

9.1.2 Snitt
Tverrsnitt i Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av gater og byrom.

9.1.3 Vann- og avløpsanlegg, kabler, rør til vannbåren varme/kjøling, avfallshåndtering ol.
Ved planlegging av samferdselsanlegg skal det vurderes om det er behov for etablering og/eller utskifting av hovedledninger, og etablering av tekniske anlegg som kabler, rørledninger til vannbåren varme og kjøling, avfallshåndtering og lignende under bakken. Ved behov skal tekniske anlegg sikres hensiktsmessig og rasjonell traseføring.

Planer for samferdselsanlegg skal sendes til Vann- og avløpsetaten for uttalelse før søknad om rammetillatelse.

9.2 Felt M - Trygve Lies plass
Plassen skal utformes i naturstein og inneholde beplantning, bekkeåpning, møblering og belysning. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Plassen skal opparbeides slik at den sikrer god tilgjengelighet og forbindelse mellom felt K6 - Søren Bulls vei, felt K3 - Bygata vest, og felt K1 - Bygata, innenfor felt M for fotgjengere, syklister, biler og busser. Det kan etableres bussholdeplass. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Plassen skal ha terrengfall slakere enn 1:12. Plassen skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

Det tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg under feltene M og P3 nordover til T-banekulvert.

9.3 Felt K1 - Bygata øst
Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

9.4 Felt K2 - Granstangen
Gata skal opparbeides med fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Sykkelveien skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.5 Felt K3 - Bygata vest
Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.6 Felt K4 - Papyrusgata
Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, og kjørebane for bil. Gata skal minimum være beplantet med trerekke på en side. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3. Det kan opparbeides oppstillingsplasser for terminerende busser i strekningen sør eller vest for felt S4.

9.7 Felt K5 - Jerikoveien

Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Avkjøring til underjordisk parkeringsanlegg tilknyttet BT2, S2 og S13 tillates fra Jerikoveien. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.8 Felt K6 - Søren Bulls vei
Gata skal utformes som en bygate med allébeplantning og prioritere myke trafikanter og framkommelighet for buss. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Bekkeåpning kan gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Sykkelvei skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.9 Felt K7 - Karihaugveien
Det kan etableres fire kjørefelt i feltet når det bygges lokk over E6. Innenfor feltet tillates det etablert bussholdeplass.

9.10 Felt K8 - E6
Det kan etableres vei (Europavei 6) med tilhørende rampesystem, bussholdeplasser og krysssløsninger innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 mellom østre og vestre del av feltet.

9.11 Felt G1 - Furusetveien
Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Trygg skolevei og myke trafikanter skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7.

9.12 Felt G2 - Atkomstgate
Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklede og atkomstvei for bil til felt B2-B3.
Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.13 Felt G3 - Atkomstgate
Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklende. Nødvendig bilkjøring til felt T4 tillates. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.14 Gang-/sykkelveier
Separasjon av gående og syklende skal utføres med skrå kantstein. Separert gang-/sykkelvei skal opparbeides med en samlet bredde på minimum 5 meter. Ved etablering av lokk for E6, skal hovedsykkelveien langs E6 reetableres på lokket. Det tillates kjøreatkomst til felt BT1 fra tilliggende gang-/sykkelvei.

9.15 Felt f_V1-f_V3 - Felles avkjørsler
Felles avkjørsel f_V1 er felles for feltene B1, B7, S1, S11 og T4.
Felles avkjørsel f_V2 er felles for feltene S9 og S10.
Felles avkjørsel f_V3 er felles for feltene T2, S8 og S9.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR

10.1 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og fremtidig terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende byggefelt for bebyggelse og tilliggende samferdselsanlegg. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for grøntstruktur som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

10.2 Felt P1 - Furuset idrettspark (Sletta)
Innenfor område P1 tillates det opparbeidet turvei og/eller gang- og sykkelvei. Denne skal tilknyttes tilstøtende gang- og sykkelveier fra Søren Bulls vei/Trygve Lies plass i nordøst og Furusetveien i sørøst. Det skal opparbeides utomhusanlegg for lek og idrett som del av parkområdet.

10.3 Felt P2 - Verdensparken
Innenfor område P2 skal det etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk av bydelsparken, for eksempel benker og bord, griller og bålfat, parkourtreningsanlegg, hinderløype, lekelandskap, gjenåpnet bekk, amfi med vannspeil, kunstverk og annen kulturell infrastruktur for gjennomføring av kulturarrangement.

10.4 Felt P3 - Furustien
Furustien skal opparbeides som en helhetlig utformet park gjennom området. Utformingen av felt P3 skal sees i sammenheng med felt S11, T4 og P2. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. I tilknytning til bekken skal det etableres trær og vegetasjon. Furustien skal opparbeides med minimum 3 m bred sykkelsone og minimum 2,5 bred gangsone gjennom feltet i nord-sør retning. Myke trafikanters framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen, og det skal opparbeides soner for lek, idrett, opphold og rekreasjon. Furustien skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7. Nødvendig varelevering og handicap kjøring gjennom felt P3 til felt T4 tillates fra G3.

10.5 Felt P4-P6 - Lokk over E6
Innenfor feltene P4, P5 og P6 kan det bygges lokk over E6. Lokket skal benyttes til grøntområder. Innenfor feltene tillates det etablert bussholdeplass med tilhørende gangveier.

10.6 Felt F - Gransdalen
Innenfor område F tillates det opparbeidet turvei /gang- og sykkelvei. Felt F skal utvikles som del av et overordnet landskapsdrag. Det kan etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk,

for eksempel benker og bord, griller og bålfat, og fotballbaner. Bekk skal gjenåpnes gjennom området.

§ 11 HENSYNSSONER

11.1 Sikringssone, andre sikringssoner – fremtidig T-banetunnel (H190)
Innenfor sonen tillates ikke tiltak i grunnen som energibrønner og lignende som vanskeliggjør bygging av tunnel for ny T-banelinje.

11.2 Sone med særlig angitt hensyn

11.2.1 Kulturminner innenfor felt T3 (H570_1) - Furuset skole
Bygningen og tilliggende område, tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

11.2.2 Kulturminner innenfor felt P2 (H570_2) - Pilegrimsleden
Innenfor sonen skal pilegrimsleden mellom Oslo og Trondheim sikres. Mindre fysiske tiltak som utskifting av nyere bærelag og dekke for økt fremkommelighet for fotgjengere tillates forutsatt at ledens historiske spor opprettholdes. Vesentlige terrengendringer tillates ikke. Leden skal merkes med symboler/skilt som fremhever den historiske funksjonen.

11.2.3 Landskap innenfor felt T1 (H550)
Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig opprettholdes. I forbindelse med kollen tillates opparbeidelse av amfi eller lignende landskapsbearbeiding dersom dette ivaretar kollen og eksisterende vegetasjon. Mindre bygningselement som forbinder kollen med et mulig taklandskap for lek og opphold på skolebygget kan tillates.

11.3 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_1-5)
Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for følgende felt:
Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S3
Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S9
Én felles detaljreguleringsplan for hele felt BTN
En felles detaljreguleringsplan for felt S2 og S12. I detaljreguleringen skal det sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan i forbindelse med planleggingen av lokk over E6. Planen skal utarbeides for hele felt K2, K6-K8 og P4-P6, samt hovedsykkelveien innenfor den markerte sonen, og dessuten felt K9 på vertikalnivå 1.

Hvis bygninger i felt S1 planlegges bygget sammen med felt S2 og S13, skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for følgende felt: S1, S2 og S12.

§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDE BEKKEÅPNING
Innenfor områder avmerket med bestemmelsesgrense for bekkeåpning på plankartet, skal det etableres nye bekkeløp for Senterbekken, Gransbekken, Bakåsbekken, og Kurlandstien for å styrke den blågrønne strukturen i området. Gransbekken, Bakåsbekken og Kurlandsstien skal i hovedsak opparbeides naturlikt, mens Senterbekken kan tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet, og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Bekker skal utformes etter prinsippene om lokal og åpen overvannshåndtering, for å sikre god vannkvalitet (jf. Kvalitetsprogram vedlegg nr. 4, side 52, datert 04.06.2014). Bekkene skal gjenåpnes i sitt historiske bekkeløp der det er mulig. Det skal legges til rette for etablering kantvegetasjon langs gjenåpnede bekker.

Det skal gjøres en vurdering av faren for skade på bebyggelse og annen infrastruktur ved en 200 års flom i gjenåpnet bekkeløp. Dersom det foreligger slik fare skal det sikres mot at det oppstår skade.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Rekkefølge ved utbygging av offentlig byrom, felt K1, M, P3, K3, K4 og G1
Før det gis rammetillatelse for felt S1, S5-S10, skal felt K1 - Bygata øst, være sikret opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S5, skal felt M - Trygve Lies plass være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1, T4 og S11, skal felt P3 - Furustien være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1, S2, S4 og S13, skal felt K3 - Bygata vest være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S3, skal felt K4 - Papyrusgata være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S3, skal den del av felt G1, som går mellom K4 og Furusetveien, være opparbeidet.

13.2 Rekkefølge ved utbygging av lokk over E6, felt S3, S9, S10, BTN
Innenfor felt S3, S9, S10 og BTN tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uteareal mot E6, når det er bygget lokk over E6.

Ved utbygning av felt S3, S9, S10 og BTN før realisering av lokk er avklart, skal det dokumenteres at utbygningen ikke hindrer gjennomføring av lokket.

13.3 Rekkefølge for bekkeåpning
Før det gis brukstillatelse for feltene S1, S11 og T4 skal Senterbekken i åpnet løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet, være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt BTN, BT3 og T1 skal Bakåsbekken og Gransbekken i åpent løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet være opparbeidet.

13.4 Rekkefølge for energianlegg

Felles energianlegg for vannbåren varme eller en energimessig bedre løsning skal være i drift før det gis midlertidig brukstillatelse for totalt 40 000 m^2 BRA ny bebyggelse innenfor feltene S1-S13, BT1-BT2, BTN, TN, T4, T6.

13.5 Rekkefølge lokk over E6 og hovedsykkelvei
Før det gis brukstillatelse for felt K6- K7, P4-P6 - lokk over E6 skal hovedsykkelvei være etablert på lokket gjennom feltene.

13.6 Rekkefølge barnehage
Før det gis brukstillatelse for totalt 100 boliger i hvert av feltene S3 og BTN skal det være etablert barnehage med minimum 4 avdelinger i hvert av feltene. Før det gis brukstillatelse for totalt 400 boliger i feltet BTN skal det være etablert barnehager med minimum 8 avdelinger i feltet. Før det gis rammetillatelse for felt K1 skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT1 eller BT3. Før det gis rammetillatelse for felt S13, skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT2.

Områderegulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.11.2016 sak 308 med unntak av felt P4, P5, P6, K7, K8, K9 og hovedsykkelvei innenfor H810_5 som ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 03.10.2017. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak og Kommunal- og moderniseringsdepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.10.2017

Une Brita Skoe, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

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***

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: **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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0194/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kurlandstien 30 1052 OSLO

Betegnelse: Gnr 105, bnr 483 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no