NORDVIK

Dyretråkket 31

1 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dyretråkket 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.10.2026

Nøkkelinformasjon



Pen, romslig 2-roms | Trappefri adkomst | Stor, solrik balkong |
Utsyn over grønne omgivelser | Vv., nett og varme ink

Prisantydning	**3 200 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**3 355 917,-**
Fellesgjeld	**146 572,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 187,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Andel**

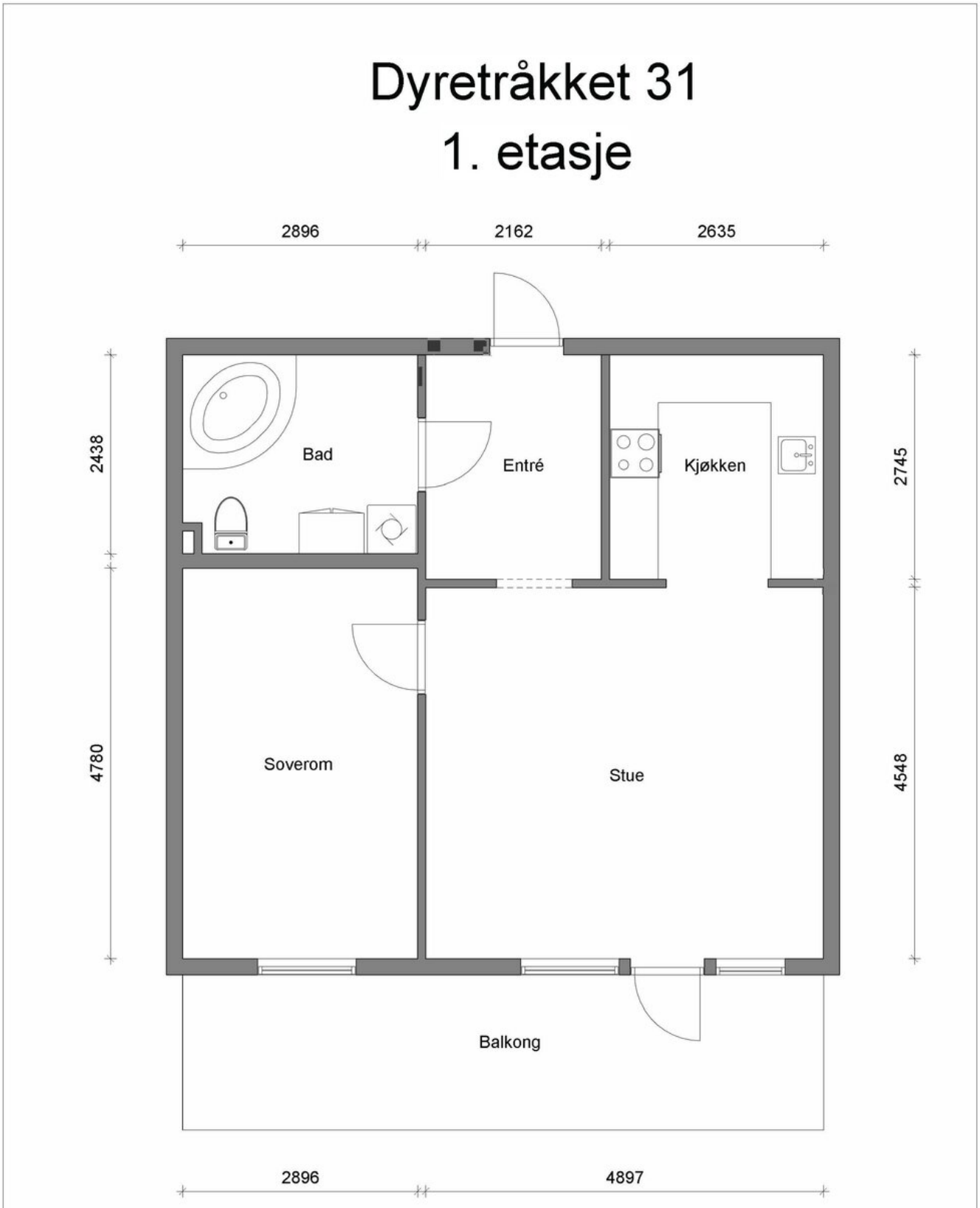
Kort fortalt

Velkommen til en hyggelig 2-roms i høy førsteetasje med fin beliggenhet. Stor balkong med ettermiddags- og kveldssol. Dette er et hyggelig og rolig boligområde ved grønne omgivelser og fine turstier. Varmtvann, oppvarming, kabel-tv og internett er inkludert i fellesutgiftene.

Ingen dokumentavgift
Ettermiddags- og kveldssol på balkongen
Balkong på 16 kvadratmeter
Stille og usjenert beliggende
Grønne og trivelige uteområder
Kort vei til skog og mark
10 minutters gange til Holmlia bad
Nærmeste dagligvare ligger i samme bygg
Kort til Holmlia senter med 32 ulike butikker og servicetilbud
Kun 15 min med tog til Oslo S fra Holmlia
25 minutter med Ekspressbussen til Bjørvika
20 min gange til badestranden på Hvervenbukta
10 min gange til Søndre Ås Gård miljøsenter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 63 kvm



Haugane
Takst
AS


NYT
ØYEBLIKKET































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0104/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dyretråkket 31, 1251 OSLO
Gnr 191, bnr 93, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 170 i Dyretråkket Borettslag, org.nr. 850738602

Selger
Thea Natalie Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
146 572,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 346 572,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 355 917,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 365 417,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, stue, soverom, kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Gode solforhold med ettermiddagssol og kveldssol på balkongen.

Innhold
Entre, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang balkong. Leiligheten har i tillegg egen bod i oppgangen.

Standard
Entré:
Trivelig og romslig entré ønsker deg velkommen inn. Det er god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko og å sette opp praktiske garderobeløsninger. Entreen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten.

Stue / spisestue / kjøkken:
En hyggelig og romslig stue med store vinduer som gir rikelig med lysinnslipp. Rommet oppleves som romslig og luftig og her er det god plass for spisestue og sofamøbler. Fra stuen er det utgang til balkongen på 15 kvadratmeter. Solen er her på ettermiddag og kveld sommerstid. Herfra er det hyggelig utsikt over grønne fellesarealer.
Kjøkkenet ligger tilbaketrukket innenfor stuen og god med arbeidsplass og skapplass. Innredningen har hvite profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål samt keramiske fliser over kjøkkenbenken. Hvitevarer bestående av komfyr med steketopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og ventilator.

Bad:
Stort bad som har fliser på gulv og vegg. Her er det servant med skap under og speilskap over, toalett og dusj i forbindelse med det store hjørnebadekaret. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Soverom:
Luftig og lyst soverom med takhøye garderobeskap. Her er det god plass for dobbeltseng og tilhørende møblering.

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Slette, malte overflater og fliser på bad
Himling: Slette, malte overflater

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?
Arbeid som er utført: Badet ble oppgradert i 2012 av tidligere eier. Mer enn det vet jeg ikke og jeg vet ikke om det finnes tidligere papirer. 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
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble utført radonmåling på eiendommen i 2020. Dokumentasjon kan hentes hos styret i Dyretråkket Borettslag.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjevheter i gulv.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Boligbygg med flere boenheter.

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:

Utvendig:
Vinduer i stuen: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1985

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vinduer i på soverommet: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2012

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Ytterdører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2009

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale

konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål og plater
Størrelse: ca. 16 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer i stuen
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende.

1. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. etasje - Bad - Overflater gulv
Fallforholdene på gulvet under badekaret er ikke kontrollert, da badekaret ikke ble demontert eller flyttet under befaringen. Det er derfor ikke mulig å fastslå om gulvet under badekaret har tilfredsstillende fall mot sluk.

Høydeforskjellen fra overkant slukrist til overkant membran ved terskel er målt til ca. 20 mm. Dette er mindre enn kravet på minimum 25 mm. Forholdet innebærer at løsningen ikke tilfredsstiller kravet til høydeforskjell, og kan medføre økt risiko for at lekkasjevann renner ut av våtrommet fremfor å ledes til sluket.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist svelleskader på innredningen.
Konsekvens/tiltak: Svelleskader er permanente og lar seg normalt ikke reparere uten utskifting av de berørte delene. Dersom fukttilførselen fortsetter, kan skadene forverres og redusere både funksjon og levetid på innredningen.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er registrert en mindre lekkasje fra armaturet. Det anbefales å skifte ut armaturet for å forhindre ytterligere lekkasjer og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er av ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader i konstruksjoner, samt føre til driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som misfarging av vann, trykkfall eller lekkasjemerker. Jevnlig kontroll av rør og koblinger er fornuftig, og det bør påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt som en del av normalt vedlikehold.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:

1. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist tegn til utettheter rundt rørgjennomføringen for vaskemaskinens avløp. Membranens utførelse og tetting rundt rørgjennomføringene for avløpsrør under servant og vannrør til toalett lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Det kan derfor ikke utelukkes at det også foreligger mangelfull utførelse ved disse gjennomføringene. Eventuelle utettheter kan medføre risiko for fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tettheten rundt rørgjennomføringene. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i

forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsetimat 20 000 - 100 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt bør installeres. Det elektriske anlegget er av eldre dato og har sikringsskap med skrusikringer. Eldre elektriske anlegg kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens behov og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til sikkerhet og funksjonalitet. På bakgrunn av anleggets alder og utførelse anbefales det en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å avdekke eventuelle feil, mangler og behov for oppgraderinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger boligen. 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
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Oppvarming via radiatorer med varme fra fjernvarme.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 187,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og oppvarming, tv, internett, trappevask, forretningsførsel, vaktmester og avdrag og renter på felles lån.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 856 917,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 427 668,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnaden.

Borettslaget

Om borettslaget
Dyretråkket borettslag består av 191 andeler, fordelt på blokkleiligheter, leiligheter i småhus og rekkehus. Borettslaget er omgitt av høye furutrær, og mellom bebyggelsen vokser det trær, hekker og blomster til fri benyttelse for alle.
Borettslaget har egen hjemmeside:
https://dyretrakketborettslag.no/

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 146 572,-pr. 14.10.2026

Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987197113, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 187
Saldo per 14.10.2026: 15 409 633
Andel av saldo: 60 894
Første termin: 30.12.2020Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.04.2042)
Fasttermin, flytenderente
Refinansiert fra DNB

Lånenummer: 83987222711, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 262
Saldo per 14.10.2026: 5 681 564
Andel av saldo: 22 452
Første termin: 30.10.2023Første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.07.2048)

Lånenummer: 83987254052, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 335
Saldo per 14.10.2026: 16 000 000
Andel av saldo: 63 227
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.08.2054)
Avdragsfritt til 30.11.26, første avdrag desember 2026.
Garasjeprosjekt, rammelån, avdragsfritt til 30.11.26
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca. kr 79,00 per måned for denne boligen

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 64 980,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 3 234 300,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3 128 842,-

Det finnes planer om fremtidig rehabiliteringer i borettslaget, dette er ikke vedtatt, men kjøper må påregne økninger i fellesutgiftene.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes i borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold i borettslaget er tillatt. Det er båndtvang for hunder på borettslagets område. Støy fra dyr må ikke føre til brudd på husordensreglene, punkt 1. Eier er ansvarlig for å umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyr. Kattehold tillates kun for innekatter. De må ikke ferdes ute på borettslagets område uten at eier har kontroll over dem. Borettslagets vedtekter følger med salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring
Protector forsikring ASA
Polisenr. 3037939

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 124 kvm (Eiertomt)
Hyggelige grønne fellesområder med lekeplass og sittemuligheter.

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 - visningsskilter til alle annonserte visninger.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2020 ifølge tidligere salgsoppgave. Målingen viser at det er registrert 0 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en fin beliggenhet i et veletablert, barnevennlig og trafikkskjermet boligområdet på Søndre Nordstrand i Oslo. Fra boligen er det kort vei til Holmlia senter med alt av fasiliteter innenfor servicetilbud slik som serveringssteder, butikker, apotek, helsestasjon, treningssenter, offentlig kommunikasjon som buss og tog. Kort avstand til barnehager og skoler i alle trinn.

Kort vei til både togstasjon på Rosenholm og Holmlia som tar deg til sentrum på ca. 15 minutter. Expressbuss fra holdeplassen som ligger i nærheten av leiligheten, som bruker 25 minutter til Oslo sentrum.

Foruten urbane tilbud er avstanden til flotte turterreng kort. Enten det er fotturer i skog og mark på sommerhalvåret, eller i skisporet om vinteren. Ønsker man sjøliv med fine bademuligheter, er det også kort avstand til en av Oslos mest populære badestrender som bl.a. Hvervenbukta. Her ligger også den svært idylliske kafeen Anne på Landet, hvor du kan nyte en av Oslos beste kanelboller mens du skuer ut over Oslofjorden.

Svartskog byr også på mye hygge og historie. Ta turen innom Svartskog Kolonialen og kjøp en kaffe før turen går videre ned til Roald Amundsen`s hjem. Samt mange andre rekreasjonsmuligheter som blant annet Søndre Ås Gård som har aktiviteter både for voksne og for barn. Holmlia og Søndre Nordstrand har gode og veldrevne idrettsmiljøer med mange forskjellige idrettsgrener med fasiliteter som svømmehall, treningssentre, flere kunstgress fotballbaner, Ljan slalåmbakke på Sloreåsen og flere golfbaner innenfor 10-15 minutters kjøring med bil.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av både blokk- og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Ekspressbuss 80E Bjørvika / Åsbråten går direkte fra bussholdeplassen som er i bare to minutters gange fra boligen og tar deg til Oslo sentrum på 25 min. Gangavstand også til Holmlia togstasjon, toget bruker ca 15 minutter inn til Oslo S.

Skoler og barnehager
Rosenholm barneskole ligger i kort gangavstand fra boligen, det er heler ikke langt til Holmlia ungdomsskole. Nærmeste barnehager er Åsbråten, Åstun og Nordre Ås barnehage.
Rosenholm skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 01.06.1988.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig etter reguleringsplan 4482. Forslag til endret reguleringsplan for gnr.191 bnr.1 m.fl. Åsbråten i Holmlia- boliger, Offentlige bygninger, friområder trafikkområder m.m. 4482 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 18.02.1982.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av andelen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/191/93/1:
09.07.1990 - Dokumentnr: 41450 - Erklæring/avtale
Erkl. ang. nettstasjon nr, 5100 med div. best. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1989 - Dokumentnr: 60791 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 9233/9882
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

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.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning for manglende innbetaling av fellesutgifter.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 30 119,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 781,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2026

Ansvarlig megler
Hanne Larsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91376360

Megler 2
Kristoffer J. S. Johannessen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95127617

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

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

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

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

Dyretråkket 31

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	11 min 6.3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	17 min 8.7 km

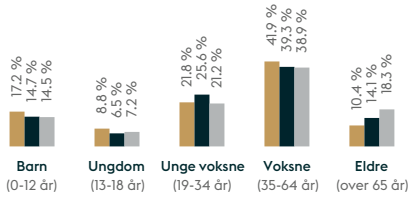
Offentlig transport

Åsbråten Linje 19N, 79, 80E	2 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	17 min 1.4 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Åsbråten barnehage (0-5 år) 55 barn	2 min 0.2 km
Åstun barnehage (0-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvervenbukta/Åsbråten	2 031	841
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Nordåsveien balløkke	4 min
Grensestien balløkke	4 min
Holmlia Bad	13 min
Lia Trening	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dyretråkket 31 , 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 93, snr. 1

Andelsnummer 170

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 25.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1450 **Referansenummer:** GV4374

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av liggende kledning av tre og teglstein
- Valmet tak tekket med papp

Boligen ligger i et boligbygg fra 1986 og har ifølge tidligere salgsoppgave fått oppgradert bad og kjøkken i 2012. Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje, men det er registrert enkelte avvik og forhold som krever nærmere undersøkelser og utbedringer.

Det mest vesentlige avviket er knyttet til badet, hvor det er påvist tegn til utettheter rundt rørgjennomføringen for vaskemaskinens avløp. Tettheten rundt øvrige rørgjennomføringer har ikke latt seg kontrollere, og det kan ikke utelukkes at det foreligger tilsvarende mangler. Det er i tillegg registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved terskel, samt usikkerhet rundt fallforholdene under badekaret. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. Forholdene medfører økt risiko for fuktskader, og membran er gitt TG3. Det er også registrert svelleskader på baderomsinnredningen.

På kjøkkenet er det registrert en mindre lekkasje fra armaturet, og det mangler lekkasjesikring og komfyrvakt. Kjøkkenet har kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen.

Vinduer i stuen er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon. Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder, og det vannbårne varmeanlegget har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det elektriske anlegget er av eldre dato med skrusikringer, og det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

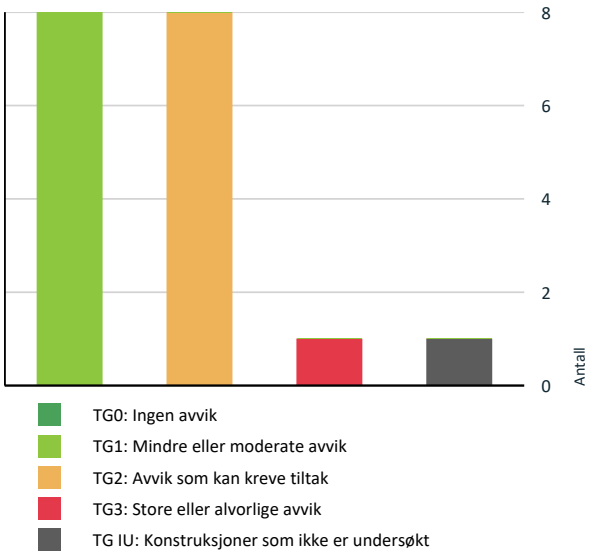
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

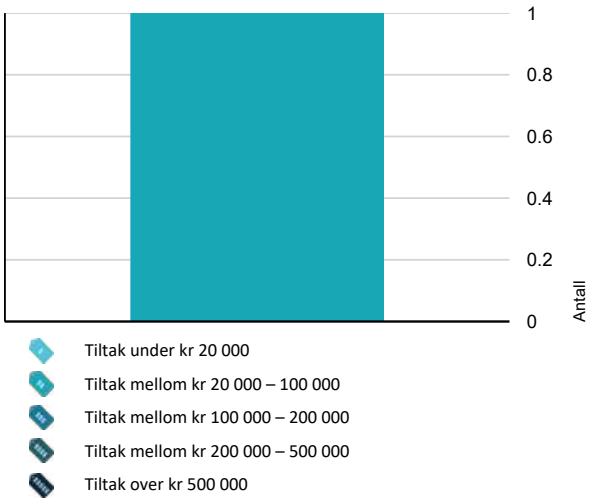
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Gå til side

Det er påvist tegn til utettheter rundt rørgjennomføringen for vaskemaskinens avløp. Membranens utførelse og tetting rundt rørgjennomføringene for avløpsrør under servant og vannrør til toalett lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Det kan derfor ikke utelukkes at det også foreligger mangelfull utførelse ved disse gjennomføringene. Eventuelle utettheter kan medføre risiko for fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tettheten rundt rørgjennomføringene.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer i stuen

Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er av ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Fallforholdene på gulvet under badekaret er ikke kontrollert, da badekaret ikke ble demontert eller flyttet under befaringen. Det er derfor ikke mulig å fastslå om gulvet under badekaret har tilfredsstillende fall mot sluk.

Høydeforskjellen fra overkant slukrist til overkant membran ved terskel er målt til ca. 20 mm. Dette er mindre enn kravet på minimum 25 mm. Forholdet innebærer at løsningen ikke tilfredsstiller kravet til høydeforskjell, og kan medføre økt risiko for at lekkasjevann renner ut av våtrommet fremfor å ledes til sluket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist svelleskader på innredningen

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er registrert en mindre lekkasje fra armaturet. Det anbefales å skifte ut armaturet for å forhindre ytterligere lekkasjer og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering — Tidligere salgsoppgave opplyser om:

2012:
- Forrige eier pusset opp bad og kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Vinduer i stuen

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1985

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

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

TG 1 Vinduer i på soverommet

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2012

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2009

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål og plater
Størrelse: ca. 16 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat

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

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

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

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

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

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

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

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

Beskrivelse

Det ble foretatt radonmålinger i 2020 av Aurofins i regi borettslaget. Verdiene ble målt til null

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmelampe på badet
Radiatorer

Romhøyde:
Det er målt 2,37 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2012.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. I henhold til kriteriene i NS 3600 skal manglende dokumentert utførelse, eller dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene for TG0/TG1, vurderes til TG2.

For at dokumentasjonen skal tilfredsstille kriteriene, skal ett av følgende alternativer foreligge:

1. Ferdigattest.

2. Dokumentasjon i henhold til bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende.

3. Dokumentasjon på bestått vanntest/tetthetsprøving av hele gulvets tettesjikt, eksempelvis etter NS 5310 eller tilsvarende, samt rapport og bilder som identifiserer boligen og viser følgende skjulte detaljer ved tettesjiktet: utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv, inklusive sluk, ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

4. Informasjon om anvendt vanntett sjikt og skriftlig bekreftelse fra utførende, supplert med bilder som identifiserer boligen og viser følgende skjulte detaljer ved tettesjiktet: utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv, inklusive sluk, ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Når ingen av disse dokumentasjonsalternativene foreligger, kan det ikke dokumenteres at det vanntette sjiktet er utført i samsvar med forutsetningene som kreves for TG0/TG1. Forholdet vurderes derfor til TG2 i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Fallforholdene på gulvet under badekaret er ikke kontrollert, da badekaret ikke ble demontert eller flyttet under befaringen. Det er derfor ikke mulig å fastslå om gulvet under badekaret har tilfredsstillende fall mot sluk.

Høydeforskjellen fra overkant slukrist til overkant membran ved terskel er målt til ca. 20 mm. Dette er mindre enn kravet på minimum 25 mm. Forholdet innebærer at løsningen ikke tilfredsstiller kravet til høydeforskjell, og kan medføre økt risiko for at lekkasjevann renner ut av våtrommet fremfor å ledes til sluket.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: ifølge tidligere salgsoppgave fra 2012
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til utettheter rundt rørgjennomføringen for vaskemaskinens avløp. Membranens utførelse og tetting rundt rørgjennomføringene for avløpsrør under servant og vannrør til toalett lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Det kan derfor ikke utelukkes at det også foreligger mangelfull utførelse ved disse gjennomføringene. Eventuelle utettheter kan medføre risiko for fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tettheten rundt rørgjennomføringene.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Badekar med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svelleskader på innredningen

Konsekvens/tiltak
• Svelleskader er permanente og lar seg normalt ikke reparere uten utskifting av de berørte delene. Dersom fukttilførselen fortsetter, kan skadene forverres og redusere både funksjon og levetid på innredningen.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

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

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2012
Produsent innredning: IKEA
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er registrert en mindre lekkasje fra armaturet. Det anbefales å skifte ut armaturet for å forhindre ytterligere lekkasjer og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Komfyrvakt bør installeres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

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

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

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent, men tidligere salgsoppgave opplyser at bad og kjøkken er oppgradert i 2012 og det er naturlig å bytte vannrør ved slike oppgraderinger. Det er ikke kjent om rørene er byttet og det bør derfor legges til grunn at alder på vannrør er fra byggeår.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er av ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader i konstruksjoner, samt føre til driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som misfarging av vann, trykkfall eller lekkasjemerker. Jevnlig kontroll av rør og koblinger er fornuftig, og det bør påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

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

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

Boligen hadde sist elkontroll 23.10.2026. Saksnummer 5522615

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

Konsekvens/tiltak
• Det elektriske anlegget er av eldre dato og har sikringsskap med skrusikringer. Eldre elektriske anlegg kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens behov og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til sikkerhet og funksjonalitet. På bakgrunn av anleggets alder og utførelse anbefales det en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å avdekke eventuelle feil, mangler og behov for oppgraderinger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt bør installeres.
• Det elektriske anlegget er av eldre dato og har sikringsskap med skrusikringer. Eldre elektriske anlegg kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens behov og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til sikkerhet og funksjonalitet. På bakgrunn av anleggets alder og utførelse anbefales det en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å avdekke eventuelle feil, mangler og behov for oppgraderinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

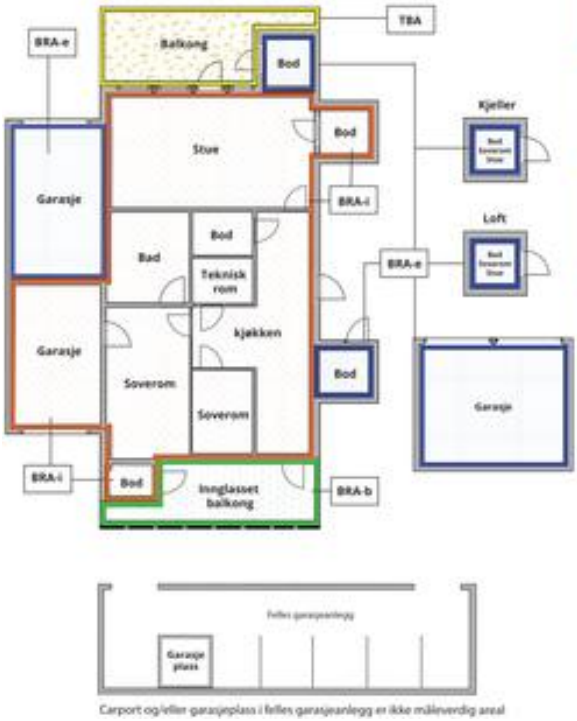
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	58	5		63	16
SUM	**58**	**5**			**16**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i korridoren målt til ca 5 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Thea Natalie Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	93		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dyretråkket 31

Hjemmelshaver
Dyretråkket Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850738602			Nguyen Thea Natalie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
170

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

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

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

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

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thea Natalie Nguyen	9578-5999-4-1041370	2026-10-23 16:17:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. okt. 2026

Oppdragsnummer
44-0104/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dyretråkket 31, 1251 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Thea Natalie Nguyen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badet ble oppgradert i 2012 av tidligere eier. Mer enn det vet jeg ikke og jeg vet ikke om det finnes tidligere papirer.

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble utført radonmåling på eiendommen i 2020. Dokumentasjon kan hentes hos styret i Dyretråkket Borettslag.

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?

Ja

Beskriv: Noe skjevheter i gulv.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport da jeg kjøpte leiligheten i 2022 og nyeste tilstandsrapport for leiligheten i 2026 i forbindelse med salg.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Nyeste tilstandsrapport for leiligheten fra 2026

---

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: 44-0104/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thea Natalie Nguyen	**2026-10-23**

Identifikasjon

bankID Thea Natalie Nguyen

Signicat

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

Dersom selger leier en parkeringsplass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Sist endret 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Bonabo

Du vil finne ditt medlemsbevis digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app.
I Bonabo holder du enkelt selv adresse, telefon og epost oppdatert.

Når eierskiftet er gjennomført (i løpet av noen dager etter overtakelse og etter megler har sendt oss sluttmelding) vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og du vil der kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Dyretråkket Borettslag		**Vår ref.:**	137/170	**Fødselsdato eier:**	05.06.1988
Dyretråkket 31		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO		**Eiere:**	Thea Natalie Nguyen		
Organisasjonsnr:	850 738 602	**Andelsnr:**	170		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 187**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	46
	Renter felleslån 2	269
	Avdrag felleslån 2	213
	Felleskostnader	3 245
	Renter felleslån 3	281
	Renter felleslån	100
Objekt:	VASKETILLEGG, 137/170 (165 - 111)	100
	BRENSEL, 137/170 (164 - 170)	933

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	146 572	Gjeld siste årsoppg.:	148 843
Klient ajourf. lån:	37 091 197	Klient gj. s. årsoppg.:	37 665 914

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987197113, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 187
Saldo per 14.10.2026: 15 409 633
Andel av saldo: 60 894
Første termin: 30.12.2020Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.04.2042)
Fasttermin, flytenderente
Refinansiert fra DNB

Lånenummer: 83987222711, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 262
Saldo per 14.10.2026: 5 681 564
Andel av saldo: 22 452
Første termin: 30.10.2023Første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.07.2048)

Lånenummer: 83987254052, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 335
Saldo per 14.10.2026: 16 000 000
Andel av saldo: 63 227
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.08.2054)
Avdragsfritt til 30.11.26, første avdrag desember 2026.
Garasjeprosjekt, rammelån, avdragsfritt til 30.11.26

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 79,00 per måned for denne boligen

Boligopplysninger:

Dyretråkket Borettslag	**Vår ref.:**	137/170	**Fødselsdato eier:**	05.06.1988
Dyretråkket 31	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Thea Natalie Nguyen		

Organisasjonsnr: 850 738 602

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sondre Junker Nygaard
Adresse:	Dyretråkket 20
Postnr/-sted:	1251 OSLO
Telefon:	Mob.: 92566298
E-post:	styret@dyretrakketborettslag.no
Webside:	https://dyretrakketborettslag.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 14.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	148 843	Andre inntekter:	2 058
Annen formue:	64 980	Utgifter:	7 568		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	124 800
Andelsnr:	170	Partialobligasjonsnr:	170

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987
Gårds/bruksnr:	191/93
Bygningstype:	LB
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	3037939

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger ikke bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming og varmtvann: Fjernvarme er ikke inkludert i felleskostnadene til drift, men eget tillegg på giroene. Ingen avregning, følger samme brøk som felleskostnadene.

Parkering: Garasjer følger noen leiligheter, evt. uteplasser. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Dyrehold: Hundehold må godkjennes av styret. Kattehold er ikke tillatt.

Baderomsrehabilitering: Bad/wc og boder i rekkehus rehabiliteres i regi av borettslaget.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Dyretråkket Borettslag	**Vår ref.:**	137/170	**Fødselsdato eier:**	05.06.1988
Dyretråkket 31	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Thea Natalie Nguyen		

Organisasjonsnr: 850 738 602

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Andre spesielle opplysninger:
Leilnr 173, 174, 175, 178 (bokollektiv), 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187 og 188 har klausulering om forkjøpsrett for Oslo Kommune v/Handicapforbundet, jfr vedtektenes punkt 2-1(3).

Andre spesielle opplysninger: Medeier i Åsbråten sameie

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Husordensregler for Dyretråkket borettslag

Generelt

For at alle skal trives og ha det bra i borettslaget vårt, er det viktig at vi alle følger noen enkle husordensregler. Rundskriv eller oppslag fra styret er å betrakte som en del av husordensreglene.

Andelseieren/beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Ved alvorlige brudd på husordensreglene kan borettslaget kreve at beboeren flytter eller gi pålegg om salg av boligen i samsvar med Lov om burettslag §§ 5-22 og 5-23.

1. **Ro i leilighetene og fellesområdene**

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal være ro i borettslaget fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdagene.

I helger og helligdager skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 10.00. Med ro menes det at det ikke skal spilles høy musikk og annen høylytt aktivitet som kan forstyrre naboene. Særlig høylytt aktivitet som banking og boring ved oppussing må avsluttes senest kl. 20.00.

Det skal være ro på uteområdene etter kl. 21.00.

2. **Avfallshåndtering**

Husholdningsavfall skal deponeres i søppelhus. Avfallet skal deponeres forsvarlig og skal kildesorteres. Større gjenstander som ikke kan deponeres i søppelhusene har beboerne selv ansvaret for å få fjernet.

Dersom avfall blir hensatt på fellesarealer, kan styret fjerne avfallet for eiers regning.

Dispensasjon fra disse reglene kan søkes hos styret som fastsetter nærmere vilkår for hensetning av avfallet.

3. **Oppganger/Heis**

Oppgangene skal holdes rene og fri for avfall og andre unødvendige gjenstander. Oppgangene er bl.a. rømningsvei ved brann og fremkommeligheten må derfor ikke hindres.

Gjenstander i oppgangene kan bli fjernet for eiers regning. Dispensasjon kan søkes hos styret som fastsetter nærmere vilkår for dette.

Heisen i borettslaget skal kun benyttes til nødvendig transport. Heisen skal ikke benyttes som leke- eller oppholdsplass.

4. **Garasjen/El-biler**

Garasjeanlegget skal kun benyttes til motorkjøretøy, takgrind og inntil 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting, søppel og avfall jfr. gjeldende brannforskrifter. Gjenstander utover dette vil bli fjernet av styret for eiers regning.

Reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme. El-opplegget i garasjen skal ikke benyttes til lading av el-biler da anlegget ikke er dimensjonert for dette og dermed utgjør brannfare.

5. **Fasader**

Alle fasadeendringer må godkjennes av styret. Med fasadeendringer menes installasjon av gjenstander som kan anses å endre fasaden i mindre eller større grad. Dette kan f.eks. være maling av balkonger, vindskjermer eller skillevegg, bytting av fasadebord, bytting av vinduer og dører mv. Dersom godkjenning fra styret ikke er gitt, vil styret gi andelseier en frist for å fjerne installasjonen.

Dersom fristen ikke overholdes fjernes installasjonen av styret for andelseiers regning. Ved montering av markiser må disse stå i stil til bygningsmassen.

6. **Balkongene**

Blomsterkasser er kun tillatt montert på innsiden av rekkverket. Anskaffes andre gjenstander på balkongen er andelseieren ansvarlig for at disse monteres forsvarlig slik at de ikke virker sjenerende eller at det oppstår fare for andre. Slike installasjoner må ikke være avvikende i forhold til leiligheten eller husets farge. Se også punkt 5.

Det er forbudt å montere parabolantenner på bygningskroppen – dette på grunn av vedlikeholdsproblematikk. Parabolantenner kan settes i egne stativ på verandagulvet. Dersom dette ikke overholdes, kan parabolantennen fjernes av styret, for andelseiers regning.

Det oppfordres til å vise hensyn til naboer ved røyking utendørs og på balkongene.

Det er ikke tillatt å mate dyr fra balkongene.

7. **Lufting av sengetøy, tepper ol.**

Dette må gjøres slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Teppebanking over balkongrekkverket er ikke tillatt.

8. **Ventiler og ventilasjonsanlegg**

Vindusventiler i alle rom skal være åpne hele året. Det er ikke tillat å tildekke ventilene. Dersom vindusventilene tildekkes dannes det et stort undertrykk i leilighetene, og beboere kan få uønsket lukt fra naboer og fra bygningsmassen. Dette kan også føre til fuktskader, redusert luftkvalitet og dårlig inneklima.

Det er ikke tillatt å påkoble ventilatorer fra en leilighet til det sentrale ventilasjonssystemet, verken på kjøkken eller bad. I blokkene deler flere leiligheter avtrekkskanal, og dersom det monteres slike ventilatorer eller kjøkkenhetter med vifte til fellessystemet, skapes det overtrykk i hovedkanalen. Dette er brannfarlig og forbudt i henhold til brannforskriftene. Dette kan også føre til fuktskader på andre leiligheters bad og kjøkken. Andelseiere som bor i blokk skal ha kullfiltervifter uten slangetilkobling til avtrekksventil på kjøkkenet.

Dersom slike påkoblinger oppdages, skal styret fjerne påkoblingen for andelseiers regning. Dette gjelder uavhengig av om det var nåværende andelseier som utførte påkoblingen eller om dette ble gjort av tidligere eier.

9. **Hageparsellene**

Hageparsellene er borettslagets fellesareal som andelseier har disposisjonsrett over. Andelseier skal vedlikeholde hagen for egen regning.

Hageparsellene skal holdes ryddige og i forsvarlig stand. Styret kan gi skriftlig advarsel til andelseier med en frist for opprydding av hageparsellen. Dersom fristen ikke overholdes, blir hageparsellen et fellesområde for de øvrige beboerne.

10. **Gjerder**

Hagegjerdene er andelseiers ansvar. Gjerdene skal være mellom 80-100 cm høye.

Gjerdene skal være hele, rene og malt. Gjerder som er ødelagte (eksempelvis mangler bord) skal repareres. Gjerder som er slitte og har sprukket maling skal pusses og males. Maling utleveres gratis på styrerommet. Dersom gjerdene ikke holdes i orden, skal styret gi andelseier en frist til å reparere gjerdene.

Gjerder eller hekk må ikke settes nærmere kjørevei/kommunal gangvei enn 1 meter. Ved oppsetting av gjerde eller hekk mot gangvei innenfor borettslagets område, skal det tas hensyn til fremkommeligheten for større kjøretøy og dette kan derfor ikke settes nærmere enn 60 cm fra gangveien. Styret kan kreve at andelseier med gjerde eller hekk nærmere enn dette, flytter det for egen regning.

11. **Busker, trær og hekker**

Det er ikke lov å plante busker, trær og hekker til sjenanse for naboene.

Busker, trær og hekker skal ikke være over 2 meter høye og det må tas hensyn til omfanget, se punkt 10. Trær, busker og hekker skal ikke vokse for nær bygningsmassen da det kan oppstå skader. Det er andelseiers ansvar å sørge for at dette overholdes.

Dersom regelen ikke overholdes, kan styret beskjære ned til 2 meters høyde for andelseiers regning.

12. **Felling av trær**

Trær på hageparseller og på fellesområder skal ikke felles uten godkjennelse fra styret. Styret tar ansvar for all trefelling. Brudd på denne regelen regnes som skadeverk og mislighold av andel.

13. **Blinkende lys og utebelysning i borettslaget**

Det er forbudt å ha blinkende lys på balkonger, terrasser, i vinduer og i hager i borettslaget. Annen belysning i forbindelse med julefeiring er imidlertid tillatt, men skal begrenses til tidsrommet 1. søndag i advent til 13. januar (20. dag jul).

Lys i forbindelse med andre høytider/feiringer er også tillatt og skal begrenses til høytidens tidsrom.

14. **Grilling**

Grilling med gass- eller elektrisk grill er tillatt i borettslaget. Grilling med kullgrill er imidlertid ikke tillatt pga. brannfaren. Andelseieren har ansvaret for å installere grillen på en forsvarlig måte, både under grilling og ved oppbevaring. Under grilling må det tas hensyn til naboene.

15. **Fyrverkeri**

Det er totalforbud mot fyrverkeri på borettslagets område.

16. **Motorkjøretøyer**

Det er tillatt å parkere på tun eller gangveier for av- og pålessing. Vær oppmerksom på utrykningskjøretøy og fremkommelighet for andre! Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet for eiers regning.

17. **Hærverk**

Hærverk på borettslagets område er forbudt og vil bli politianmeldt.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt tilgang til boligen.

18. **Husdyrhold**

Dyrehold i borettslaget er tillatt. Det er båndtvang for hunder på borettslagets område. Støy fra dyr må ikke føre til brudd på husordensreglene, punkt 1. Eier er ansvarlig for å umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyr.

Kattehold tillates kun for innekatter. De må ikke ferdes ute på borettslagets område uten at eier har kontroll over dem.

Vedtatt på Dyretråkket borettslags generalforsamling 14. april 2015

Vedtekter

for

Dyretråkket borettslag org nr 850738602

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på ordinær generalforsamling 17. mars 2005

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Dyretråkket borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelene benevnt i pkt 2-1(3) behøver ikke være øremerket for en bestemt juridisk person. Videre er spesialleilighetene for bevegelseshemmede, andelene 173, 174, 175, 178 (bokollektiv), 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, og 188 i henhold til §13, 5. ledd i Lov om Borettslag, belagt med følgende klausulering:

A. Leilighet som er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet - kalles spesialleilighet. Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i ordinær bolig.

B. I medhold av borettslovens §13, 7. ledd settes det som vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i henhold til punkt A. Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør, kan likevel gjenværende husstandsmedlem som nevnt i borettslovens §16, 3. ledd få erverve andelen.

C. Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt har Oslo kommune i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, kan andelen overdras til en person som fyller vilkårene i henhold til punkt A. Denne forkjøpsretten går foran all annen forkjøpsrett.

D. Spesialleilighet kan bare fremleies til personer som fyller vilkårene etter punkt A. Enhver overdragelse og fremleie må godkjennes av borettslagets styre.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, inngangsdør, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler (unntatt der varmekabler var en del av den opprinnelige varmekilden), inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler (unntatt der varmekabler var en del av den opprinnelige varmekilden), inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, apparater 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.

Nødvendig utskifting av termoruter og inngangsdører er borettslagets ansvar.

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

Sikringsskap med tilhørende opplegg for sikringer er borettslagets ansvar.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 laget 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,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, 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.

******



INNKALLING 2026

Dyretråkket Borettslag

Mandag 04.05.2026 kl. 18:00

Storstua Grendehus Åsbråten

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Dyretråkket Borettslag

Møtet finner sted mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Storstua Grendehus Åsbråten

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Dyretråkket Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det samlede honorar for dekning av styrets og valgkomiteens arbeid gjennom styre året 2025- 2026 foreslås til totalt 480.000 kr. Beløpet inkluderer en økning tilsvarende den vedtatte rammen i lønnsoppgjøret i arbeidslivet forøvrig for perioden.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 480 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Tom Haugen - Valgt fra 06.05.2025
Nestleder - Ramea Riad Abdelhak - Valgt fra 08.05.2024
Styremedlem - Sondre Junker Nygaard - Valgt fra 06.05.2025
Styremedlem - Aliya Khan - Valgt fra 06.05.2025
Styremedlem - Mathias Gebremichael - Valgt fra 06.05.2025
Varamedlem - Mohamed Ayan - Valgt fra 06.05.2025
Varamedlem - Caroline Seljestad - Valgt fra 06.05.2025

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**9 263 070**	**3 415 065**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 803 273	1 707 674
Tilbakeføring av avskrivning	194 211	192 169
Kjøp / salg anleggsmidler	-7 624 083	-578 900
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	10 307 620	4 373 402
Endringer i andre langsiktige poster	-128 323	153 661
B. Årets endring disponible midler	**5 552 698**	**5 848 006**
C. Disponible midler	**14 815 768**	**9 263 070**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	15 771 342	10 183 940
Kortsiktig gjeld	-955 574	-920 869
C. Disponible midler	**14 815 768**	**9 263 070**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Dyretråkket Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 629 823	14 619 486	15 867 300	15 969 132
Sum leieinntekt		**15 629 823**	**14 619 486**	**15 867 300**	**15 969 132**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	175 000	49 000	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	97 387	0	0	0
Diverse inntekt	4	154 522	130 467	75 000	100 000
Sum annen inntekt		**426 909**	**179 467**	**75 000**	**100 000**
Sum inntekt		**16 056 731**	**14 798 954**	**15 942 300**	**16 069 132**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	63 972	93 591	65 000	67 680
Styrehonorar	5	453 700	421 000	460 000	480 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	194 211	192 169	0	194 210
Driftskostnad					
Energikostnad		2 836 121	2 818 345	3 300 000	3 110 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 331 754	2 127 751	2 375 000	2 430 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 622 711	2 410 089	2 800 000	2 800 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	37 847	37 292	42 000	39 550
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	10 841	58 823	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	10	478 981	838 365	805 000	820 000
Revisjonshonorar		14 846	13 728	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		328 799	316 457	328 000	344 000
Andre honorar	11	184 522	179 089	205 000	190 000
Kontorkostnad		28 710	29 194	23 000	28 000
TV/bredbånd		1 262 980	1 279 392	1 313 000	1 359 000
Kontingent og gaver		57 300	57 300	63 000	71 850
Forsikring		822 242	745 188	840 000	865 000
Andre kostnader	12	137 090	101 361	64 000	115 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	184 322	0	0
Sum kostnad		**11 866 626**	**11 903 457**	**12 708 000**	**12 940 290**
Driftsresultat		**4 190 106**	**2 895 496**	**3 234 300**	**3 128 842**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		489 824	143 275	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 936	30 661	0	0
Rentekostnad		1 907 592	1 361 758	2 100 000	1 914 340
Netto finansposter		**1 386 833**	**1 187 822**	**2 100 000**	**1 914 340**
Årsresultat		**2 803 273**	**1 707 674**	**1 134 300**	**1 214 502**
Overført til/fra annen egenkapital		2 803 273	1 707 674	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 803 273**	**1 707 674**	**0**	**0**

Balanse 2025 Dyretråkket Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 867 460	1 867 460
Bygninger	6	109 469 498	109 469 498
Påkostninger	6	8 167 983	543 900
Andre fellesanlegg	6	173 405	260 107
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 891 387	3 763 064
Andre driftsmidler	6	1 021 011	1 128 519
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	12 400	12 400
Langsiktige fordringer	14	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**125 196 476**	**117 638 281**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		65 395	93 844
Kundefordringer		0	131 670
Forskuttering for andelseiere		0	3 594
Forskuddsbetalte kostnader		458 922	247 736
Innestående konsernkonto og bank		15 247 026	9 707 096
Sum omløpsmidler		**15 771 342**	**10 183 940**
SUM EIENDELER		**140 967 819**	**127 822 221**

Balanse 2025 Dyretråkket Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 100	19 100
Sum innskutt egenkapital		**19 100**	**19 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		73 182 431	70 379 157
Sum opptjent egenkapital		**73 182 431**	**70 379 157**
Sum egenkapital	**15**	**73 201 531**	**70 398 257**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	37 665 914	27 358 294
Borettsinnskudd		29 144 800	29 144 800
Sum langsiktig gjeld		**66 810 714**	**56 503 094**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 362	11 354
Leverandørgjeld		609 257	431 261
Skyldig off. myndigheter		0	17 130
Påløpne renter		10 527	16 377
Annen kortsiktig gjeld		329 429	444 747
Sum kortsiktig gjeld		**955 574**	**920 869**
Sum gjeld		**67 766 288**	**57 423 963**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**140 967 819**	**127 822 221**
Pantstillelser	17	66 810 714	56 503 094

Sted:_____ Dato:_____

Tom Haugen Styreleder	Ramea Riad Abdelhak Nestleder	Sondre Junker Nygaard Styremedlem
Mathias Gebremichael Styremedlem	Aliya Khan Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 661 812	9 379 776
3609 Leie parkering	12 000	12 000
3614 Leietillegg energiforbruk	3 216 024	3 122 592
3617 Leie av carport	34 889	35 718
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 843 865	1 324 527
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	702 833	586 473
3690 Vasketillegg	158 400	158 400
Sum	**15 629 823**	**14 619 486**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Enova på kr 175 000 for energikartleggingsrapport.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
3987 Netto overskudd driftssameie	97 387	0
6394 Netto underskudd driftssameie	0	184 322
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 936	30 661
Sum	**128 323**	**-153 661**

Borettslaget eier 33,33 % i Åsbråten sameie. Balanse- og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	950	0
3990 Strøm elbillading	149 572	129 667
3999 Andre inntekter	4 000	800
Sum	**154 522**	**130 467**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	63 972	63 591
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	453 700	421 000
Sum	**517 672**	**514 591**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendomme	Lek- og uteplass	Videokamera med utstyr	Nye parkeringsplass elbil	8 Ladebokser for el-billading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 867 460	109 469 498	867 021	134 375	304 436	183 274
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 867 460	109 469 498	867 021	134 375	304 436	183 274
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	693 616	134 375	0	82 473
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 867 460	109 469 498	173 405	0	304 436	100 801
Årets avskrivninger :	0	0	86 702	0	0	12 218
Anskaffelsesår :	1983	1987	2017	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :			10	5		15

	8 Ladestasjoner for el-bill	Radonresingsanl	Nytt gjerde Dyretråkket 15	Infrastruktur elbilanlegg	2 Ladebokser for el-billading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 375	326 865	62 370	480 501	35 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 375	326 865	62 370	480 501	35 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 500	241 258	27 547	72 075	4 958
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 875	85 608	34 823	408 426	30 042
Årets avskrivninger :	6 825	46 695	6 237	32 033	3 500
Anskaffelsesår :	2019	2020	2021	2023	2024
Antatt levetid i år :	15	7	10	15	10

Borettslaget betår av 191 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr. 89/90//92/93 i Oslo kommune, byggeår 1987. Eiertomt på 32 180 kvm.
I tillegg er borettslaget medeier i gnr 191 og bnr 84/89/91. Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie og er på 3.900 m2. Borettslagets ideelle andel er på 33,33
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Protector forsikring med polisenr. 3037939-1.1

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 697 092	1 476 092
6340 Heisalarm	16 476	13 245
6360 Annet renhold	0	44 000
6361 Fast renhold	414 000	370 149
6362 Skadedyrutryddelse	56 480	53 329
6392 Containerleie/tømming	147 705	169 646
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 291
Sum	**2 331 754**	**2 127 751**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av kopimaskin	10 631	10 555
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	27 215	26 738
Sum	**37 847**	**37 292**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	49 417
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 352	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	9 000
6552 Driftsmateriell	1 641	406
6581 Programvare	7 848	0
Sum	**10 841**	**58 823**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	135 411	15 925
6603 Vedlikehold elektro	143 539	399 687
6605 Garasjeanlegg	17 244	8 194
6611 Vedlikehold heiser	33 964	130 615
6613 Vedlikehold uteområder/lekeplasser	0	142 015
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	24 994	518
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	68 812
6630 Egenandel forsikring	22 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	25 100
6644 Fasade/balkonger	0	37 500
6648 Vedlikehold dører og porter	6 926	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	94 904	0
Sum	**478 981**	**838 365**

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

Note 11 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 100	17 020
6720 Juridisk honorar	0	3 906
6730 Teknisk honorar	2 438	36 563
6750 Vakthold	165 985	121 601
Sum	**184 522**	**179 089**

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	125 370	77 610
7718 Fellesarrangement	0	3 736
7770 Betalingskostnader	1 416	1 136
7772 Omkostninger inkasso	400	11 751
7773 Omkostninger innkreving	9 896	4 325
7790 Andre kostnader	0	2 810
7795 Korrigering av husleie	8	-7
Sum	**137 090**	**101 361**

Note 13 - Aksjer og andeler

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel på 408 aksjer pålydende kr 1 000 Søndre Holmlia Aktivitetessenter, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr 10 000, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Borettslaget har også 16 aksjer à kr 310 i Multinett AS. Bokført verdi er kr 2 400, som tilsvarer kostpris.
Total aksjekapital i Multinett AS er kr 153 450 fordelt på 495 aksjer.

Note 14 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 gjelder langsiktig fordring Åsbråten Sameie for investering i ny maskinpark.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 100	0	19 100
Sum innskutt egenkapital	**19 100**	**0**	**19 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	70 379 157	2 803 274	73 182 431
Sum opptjent egenkapital	**70 379 157**	**2 803 274**	**73 182 431**
Sum egenkapital	**70 398 257**	**2 803 274**	**73 201 531**

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987254052**	**83987222711**	**83987197113**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2020
Rentesats:	5.10 %	5.10 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.08.2054	30.07.2048	30.04.2042
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	6 000 000	17 030 000
Lånesaldo 01.01:	5 000 000	5 905 845	16 452 449
Avdrag i perioden:	0	121 445	570 935
Opptak i perioden:	11 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**16 000 000**	**5 784 400**	**15 881 514**
Saldo 5 år frem i tid:	14 809 848	5 006 405	12 329 652

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987197113	1	390 462	390 462
	2	292 027	584 054
	37	89 507	3 311 759
	39	88 580	3 454 620
	4	87 840	351 360
	1	87 414	87 414
	1	87 191	87 191
	18	86 506	1 557 108
	1	86 284	86 284
	2	85 172	170 344
	7	79 874	559 118
	3	77 818	233 454
	5	77 355	386 775
	1	75 873	75 873
	2	75 318	150 636
	4	74 762	299 048
	3	66 630	199 890
	1	66 167	66 167
	23	65 796	1 513 308
	13	65 667	853 671
	1	65 333	65 333
	9	64 852	583 668
	1	63 926	63 926
	8	63 740	509 920
	1	63 481	63 481
	1	63 018	63 018
	1	62 759	62 759

Langsiktig gjeld

	1	50 867	50 867
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987222711	1	142 215	142 215
	2	106 363	212 726
	37	32 600	1 206 200
	39	32 263	1 258 257
	4	31 993	127 972
	1	31 838	31 838
	1	31 757	31 757
	18	31 507	567 126
	1	31 426	31 426
	2	31 022	62 044
	7	29 092	203 644
	3	28 343	85 029
	5	28 174	140 870
	1	27 635	27 635
	2	27 432	54 864
	4	27 230	108 920
	3	24 268	72 804
	1	24 099	24 099
	23	23 964	551 172
	13	23 917	310 921
	1	23 796	23 796
	9	23 620	212 580
	1	23 283	23 283
	8	23 216	185 728
	1	23 121	23 121
	1	22 952	22 952
	1	22 858	22 858
	1	18 527	18 527
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987254052	1	393 375	393 375
	2	294 206	588 412
	37	90 175	3 336 475
	39	89 241	3 480 399
	4	88 495	353 980
	1	88 066	88 066
	1	87 842	87 842
	18	87 151	1 568 718
	1	86 927	86 927
	2	85 808	171 616
	7	80 470	563 290
	3	78 399	235 197
	5	77 932	389 660
	1	76 439	76 439
	2	75 879	151 758
	4	75 320	301 280
	3	67 127	201 381
	1	66 660	66 660

Langsiktig gjeld

23	66 287	1 524 601
13	66 157	860 041
1	65 821	65 821
9	65 335	588 015
1	64 402	64 402
8	64 216	513 728
1	63 955	63 955
1	63 488	63 488
1	63 227	63 227
1	51 246	51 246

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987254052 har første avdrag 30.12.2026 med kr 21 899	1	393 375	538
	2	294 206	403
	37	90 175	123
	39	89 241	122
	4	88 495	121
	1	88 066	121
	1	87 842	120
	18	87 151	119
	1	86 927	119
	2	85 808	117
	7	80 470	110
	3	78 399	107
	5	77 932	107
	1	76 439	105
	2	75 879	104
	4	75 320	103
	3	67 127	92
	1	66 660	91
	23	66 287	91
	13	66 157	91
	1	65 821	90
	9	65 335	89
	1	64 402	88
	8	64 216	88
	1	63 955	88
	1	63 488	87
	1	63 227	87
	1	51 246	70

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	37 665 914
Innskuddskapital	29 144 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**66 810 714**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**119 678 346**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 29 144 800.

Resultat og balanse med noter for Dyretråkket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dyretråkket Borettslag

Styreleder	Tom Haugen (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Ramea Riad Abdelhak (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Mathias Gebremichael (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Sondre Junker Nygaard (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Aliya Khan (sign.)	26.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Dyretråkket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: ESG9S-0KXWK-SK251-8S0TX-BNWTQ-BCFQX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ESG9S-0KXWK-SK251-8S0TX-BNWTQ-BCFQX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-10 12:45:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ESG9S-0KXWK-SK251-8S0TX-BNWTQ-BCFQX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Dyretråkket Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom Haugen
Nestleder, Ramea Riad Abdelhak
Sekretær, Sondre Junker Nygaard
Styremedlem, Aliya Khan
Styremedlem, Mathias Gebremichael
Varamedlem, Mohamed Ayan
Varamedlem, Caroline Seljestad

Styret i Dyretråkket Borettslag består av 4 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Dyretråkket Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Dyretråkket Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 850 738 602.

Dyretråkket Borettslag består av 191 andeler – 131 leiligheter i blokker, 37 i rekkehus og 23 i småhus –eid av over 250 andelseiere, inkludert Oslo kommune som eier 19 andeler. Borettslaget har også tilgang til diverse lager- og bruksrom og styrelokale i nummer 27. Det er mange som har parkeringsplasser tilgjengelig inne i garasjene, i tillegg til de vi har ute.

Borettslaget er en av tre eiere av Åsbråten Sameie. Åsbråten Sameie forvalter eiendommene sameiet eier blant annet butikk- og frisør lokalet på torvet. Servicesentralen ser en del av sameiet. De utfører vaktmestertjenestene for sine eiere samt utleie av Storstua**.** Nestleder og styreleder har representert Dyretråkket i styret i sameiet. Henholdsvis som styremedlem og vararepresentant.

Styret har også en eierandel i Barne- og ungdomsklubben BUSH.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Dyretråkket Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 3037939.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.
Styret har mottatt flere skadesaker i 2025.

Selv om borettslagets forsikring benyttes, skal andelseier belastes egenandelen.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Dyretråkket Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Systematikken og planmessigheten er koblet til de avtalene vi gjør.

Styret har blant annet gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Årlig kontroll av lekeplass utført av Åsbråten Sameie
- Kontroll av heis
- Kontroll av EL-anlegg
- Spørreskjema vedrørende HMS (HMS kontroll) ble sendt til beboere. For første gang ble skjemaet besvart digitalt.
- Kontroll av brannslukkingsapparater som viste at de aller fleste av apparatene må byttes i 2026. Vil bli gjennomført på høsten.

Når vi inngår en avtale med en bedrift som engasjeres for å gjøre en jobb for borettslaget, har bedriften HMS-ansvar for egne ansatte og ansvar for å sikre oss andre.

Styrets arbeid

Kjære beboere i Dyretråkket Borettslag

2025 har vært nok et år med litt varierende utfordringer for styret.

I perioden er det avholdt 10 styremøter i tillegg til utstrakt kommunikasjon mellom styret og beboerne, mellom styremedlemmer og leverandører og internt i styret. Styret har behandlet 73 saker.

Forberedelser til årets Generalforsamling
Årets Generalforsamling er berammet til 04.05.2026 - Storstua Grendehus Åsbråten. Forhåndsvarslet på Bonabo.
Styret og valgkomitéen har startet arbeidet på nyåret.

Informasjon fra styret i året som har gått
Vi er stolt over å ha gjenopplivet Dyretråkkets Gang. Det er besluttet at den blir utgitt fire ganger i året. Vi har i perioden utgitt en utgave på høsten, en juleutgave og en marsutgave. Til sammen har Dyretråkkets Gang hatt 34 artikler om stort og smått. "Avisen" kommer ut digitalt via Bonabo og i papirutgave levert i alle postkasser. Annen informasjon fra styret har kommet ut via hjemmesiden og Facebook og de fleste ganger også fordelt i postkassen. Styret har også sendt sms til beboere ved behov.

Åpent styrerom
Styret har holdt åpent styrerom for beboere hver første mandag i månedene som har gått. Da har vi løst stort og smått for våre beboere over en kopp kaffe. Det er et populært og hyggelig tiltak som vi skal fortsette med videre.

Åsbråten sameie
Årsmeldingen og årsregnskapet til Åsbråten Sameie legges fram for generalforsamlingen.

Garasjeprosjektet
Vi har brukt mye tid på garasjeprosjektet i året som har gått. Prosjektet er nå ferdigstilt.

Slik har prosjektet blitt gjennomført
Styret startet et forprosjekt i 2023 som omfattet sikring av bærende søyler under blokkene og betongdekket i garasjeanleggene. Det ble blant annet gjennomført prøvetaking av betongen og dens tilstand. Dette avgjorde hvor mye vedlikehold som var nødvendig.

Etter at forprosjektet var fullført inviterte styret til beboermøte den 24. september i Grendehuset, Storstua. Der ble det redegjort for resultatet av forprosjektet. Omfanget av det nødvendige arbeidet og hva det ville koste ble lagt frem av styret, prosjektleder fra OBOS Prosjekt AS og betongekspert Bjørn Hanssen. PowerPoint presentasjonen fra møtet ble i etterkant lagt ut på hjemmesiden.

I oktober 2024 fattet styret følgende vedtak:
Det opptas lån for å gjennomføre garasjeprosjektet på 15.000.000 kr, med mulighet for 10% overtrekk og total lånebeløp lik det faktiske forbruket. Det ønskes avdragsfrihet i anleggsperioden.

Styrevedtaket ble så lagt frem for ekstraordinær generalforsamling 8. oktober 2024. Generalforsamlingen vedtok styrets forslag.

Prosjektet startet opp november 2024 og da i garasjen under Dyretråkket 24-26. Arbeidet viste seg å være mer krevende enn antatt og tok derfor mer tid enn planlagt.

Alle som hadde parkeringsplass i garasjene har i en periode måtte parkere bak BUSH når garasjen deres ble rehabilitert.

Når den garasjen var ferdigstilt, med malte vegger og søyler, og parkerings linjer malt opp

med nye parkerings-numre-skilt monteres på vegg, startet entreprenøren opp med den nederste garasjen under Dyretråkket 28-29.

I denne garasjen tilkom det arbeid med å sikre at vi unngår oversvømmelsene som har vært en utfordring de siste årene. Det gjorde at også denne garasjen ble ferdigstilt etter planen, men med et flott resultat.

Deretter var det oppstart i de siste garasjene under Dyretråkket 31 og øverste plan under Dyretråkket 28-29. I en periode i starten måtte alle biler i begge disse garasjene med felles innkjøring tømmes for biler. Dette for å fjerne asfalten på betongdekke i den innerste garasjen. Dekket hadde større skader enn entreprenøren hadde forutsett noe som førte til en lengre periode med sterkt støyende arbeid da alle skadene måtte meisles bort. Oslo kommune varslet stans i arbeidet på grunn av støyen etter varsel fra Dyretråkket Boliger som holder til i 2. etasje i Dyretråkket 28. Oslo Kommune la til grunn at Dyretråkket Boliger er en helse-institusjon med ekstra vern mot støyende arbeid. Etter at styret fikk utarbeidet en rapport fra støykonsulent med målinger og forslag til avbøtende tiltak ble vi innvilget dispensasjon uten stopp i arbeidet. I dispensasjonen ble det lagt til grunn at vi gjennomførte avbøtende tiltak etter avtale med Dyretråkket Boliger. I disse garasjene har det også tilkommet mer arbeid som oppussing av branndører / brannport og tetting av lekkasjer.

Garasjene ble ferdigstilt med flott resultat og er igjen tatt i bruk.

Selv om prosjektet er blitt forsinket i forhold til den opprinnelige fremdriftsplanen er styret godt fornøyd med alle aktørene i prosjektet som har bidratt.

Per 7. april ser det ut til at prosjektet gjennomføres i henhold til vedtatte budsjett.

Styreleder Tom Haugen og sekretær Sondre Nygaard har representert styret i den siste perioden. Styret har også fått god hjelp fra Servicesentralen ved Eirik Pedersen i hele prosjektet.

De eksterne aktørene i prosjektet har vært:
Totalentreprenør har vært Smørholm AS
OBOS Prosjekt har hatt prosjekt- og byggeledelse
Ødegaard og Lund har vært uavhengig kontrollerende
OPAK Har hatt en avhengig 3. parts kontroll

Det er gjennomført 30 byggemøter underveis hvor interne og eksterne aktører har møtt.

Ødegaard og Lund og OPAK har samarbeidet godt. Og har ved kontroll inspeksjoner og funnet riktige løsninger samt feil og mangler som entreprenøren har rettet underveis.

Styret er fornøyd med resultatet.

Beboerhenvendelser
Styret får mange henvendelser fra våre beboere. Så også i 2025. Det er daglig spørsmål for eksempel med parkering eller har en vannskade som de lurer på om er en forsikringssak. Vi får også henvendelser fra eksterne som meglere som skal selge en av våre boliger eller andre som trenger svar fra oss. Det kan derfor ta litt tid før du får svar og vi har også et ansvar for at vi gir et riktig svar.

Hvordan behandler styret henvendelser fra beboere?

Når styret sier at vi tar ansvar, mener vi at fellesskapet tar ansvar. Det gjør vi når kravet oppfyller to vilkår:
at de er både riktige og rimelige.

· Riktige krav: Saker som etter lov, vedtekter
eller vanlig ansvarsdeling faktisk ligger til borettslaget, ikke til den enkelte beboer.

· Rimelige krav: Saker der omfang, kostnad og forventninger står i et rimelig forhold til hva

fellesskapet kan og bør dekke.

Styret vil derfor alltid vurdere:
1. Om forholdet hører inn under borettslagets vedlikeholds- og ansvarsområde, eller om det er beboers eget ansvar.

2. Om det er rimelig at fellesskapet bruker midler
og ressurser på saken, også med tanke på likebehandling og presedens.

Dersom begge vilkår er oppfylt, vil styret ta ansvar, for eksempel ved å bestille faglig vurdering, ta saken mot forsikringsselskap eller organisere nødvendige tiltak. Dersom ett av vilkårene ikke er oppfylt, er det den enkelte beboer som må håndtere og bekoste tiltaket selv.

Kastedager med komprimatorbil
I marsutgaven av Dyretråkkets Gang inviterte vi til en avstemming på Bonabo om temaet. Resultatet ble som følger:

Jeg ønsker kastedag med komprimatorbil både på våren og høsten
15 stemmer

Jeg ønsker kastedag med komprimatorbil på våren
11 stemmer

Jeg ønsker kastedag med komprimatorbil på høsten
4 stemmer

Jeg ønsker ikke kastedag med komprimatorbil
1 stemme

Totalt 31 stemmer

Styret vil arrangere kastedag med komprimatorbil både på våren (mai/juni) og på høsten (september) i 2026.

Lys i oppganger
Den gamle belysningen i oppgangene er byttet ut med led-lamper med bevegelsessensor. Dette håper styret vil gi bedre lys og litt mindre å betale på strømregningen.

Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan
Borettslaget har nylig mottatt ett utkast til tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan fra OPAK. Styret gjennomgår nå dette sammen med OPAK for å kunne presentere resultatene til beboerne på en god måte. OPAK har lang erfaring med denne type oppdrag og styret er trygg på å ha valgt riktig leverandør til oppdraget. Tilstandsvurderingen gir grunnlag for vedlikeholdsplanen. Den igjen vil være et nyttig verktøy for styret i vårt videre arbeid med å ta vare på bygningsmassen vår de neste 10 årene.

Styret vil invitere til et beboermøte til høsten hvor rapporten og planen vil bli grundig presentert.

Parkering
Styret har flyttet en av handikapplassene til parkeringen utenfor garasjen i nr 26. Dette for å bedre tilgjengeligheten. Vi har også besluttet å endre prisene på ladetorget. Den nye prisen er kr 3; per kwh. Vi kommer også til å etablere en ny ladekontakt som også kan benyttes av registrerte gjester. Den vil bli montert på veggen ved innkjøringen til garasjen under nr 26. Vi takker Åsbråtstien for lånet av parkeringsplassen bak BUSH. Husk at det ikke er mulig å parkere der nå.

Benjamins minnesmerke
Styret har lenge ment at ansvaret for et slikt nasjonalt minnesmerke ikke bør ligge hos vårt borettslag. Vi her derfor sammen med de andre borettslagene på Åsbråten forhandlet frem en avtale med Oslo Kommune. Kommunen har nå overtatt dette ansvaret.

Økonomi
Felleskostnader dekker våre løpende utgifter til drift og nødvendig vedlikehold. Imidlertid er det slik at borettslagets reserver ikke er tilstrekkelig til å dekke større vedlikeholdsoppgaver. Slik oppgaver må finansieres gjennom låneopptak, og vil bli presentert på eget beboermøte eller ekstraordinær generalforsamling før slik tiltak igangsettes.

For detaljer om borettslagets økonomi henviser vi til årsregnskapet for 2025 som er vedlagt i innkallingen til generalforsamlingen.

Styret takker enkeltpersoner og grupper av andelseiere for interesse og engasjement i små og store saker i denne styreperioden.

Beste hilsen

Styret i Dyretråkket Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret i styremøte 7. april 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

DYRETRÅKKET
BORETTSLAG

Oslo 8. april 2026

Valgkomiteens innstilling til sammensetning av borettslagets styre for perioden mai 2026 – mai 2027.

Styrets sammensetning 2025 – 2026

Tom Haugen	Styreleder	på valg 2026
Ramea Riad Abdelhak	Nestleder	på valg 2026
Sondre Nygaard	Sekretær	ikke på valg 2026
Mathias Gebremichael	Styremedlem	Ikke på valg 2026
Aliya Khan	Styremedlem	ikke på valg 2026
Ayan Mohammed	Vararepresentant	på valg 2026
Caroline Seljestad	Vararepresentant	på valg 2026

Valgkomiteens forslag til styresammensetning 2026-2027

Styreleder **Sondre Junker Nygaard** (ny i denne posisjon)

Sondre har i siste periode vært sekretær i styret. Han har også deltatt i som byggherre representant i garasjeprosjektet. Sondre har i mange år vært leder av valgkomiteen og har tidligere vært nestleder i styret. En god solid kandidat.

Styremedlem/nestleder **Ramea Riad Abdelhak** (gjenvalg 2 år)

Ramea er også en mangeårig deltaker i styrearbeidet i borettslaget. Hun har siden 2021 vært nestleder i styret. Ramea kjenner borettslaget og mange av beboerne godt. En god bidragsyter som vi er glade for at stiller til valg i en ny periode.

Styremedlem **Aliya Khan** (ikke på valg)

Aliya er ikke på valg og har gjennomført sitt første år i styret som et aktivt og engasjert styremedlem.

Styremedlem **Mathias Gebremichael** (ikke på valg)

Mathias er heller ikke på valg i år. Han har også bidratt positivt i styrets arbeide gjennom året.

Styremedlem **Ayan Mohammed** (ny i denne posisjon 2år)

Ayan har i mange år deltatt i styret både som vararepresentant og styremedlem. Valgkomiteen er veldig fornøyd med at hun stiller til valg som styremedlem.

Vararepresentant **Caroline Seljestad** (gjenvalg 1 år)

Caroline har sagt ja til gjenvalg. Dette er positivt for styrearbeidet at vi beholder medlemmene i flere perioder. Er med på å sikre kontinuitet.

Vararepresentant **Gulustan Karagøz** (ny, 1 år)

Gulustan er ny i styret. Like viktig som kontinuitet er rekruttering. Nye medlemmer bringer alltid med seg en ny dynamikk og ideer.

Valgkomiteens forslag til ny valgkomite:

Styret gis fullmakt til å utnevne personer til valgkomite.

Maa Slyngstadli og Tom Haugen (sign)

Valgkomite.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 04.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dyretråkket Borettslag mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Storstua Grendehus Åsbråten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Tom Haugen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mohamed Ayan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det samlede honorar for dekning av styrets og valgkomiteens arbeid gjennom styre året 2025- 2026 foreslås til totalt 480.000 kr. Beløpet inkluderer en økning tilsvarende den vedtatte rammen i lønnsoppgjøret i arbeidslivet forøvrig for perioden.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 480 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Junker Nygaard for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ramea Riad Abdelhak for 2 år.

Valgt ble: Mohamed Ayan for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Caroline Seljestad for 1 år.

Valgt ble: Gulustan Karagøz for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Ikke valgt

5.5 Valg av valgkomite

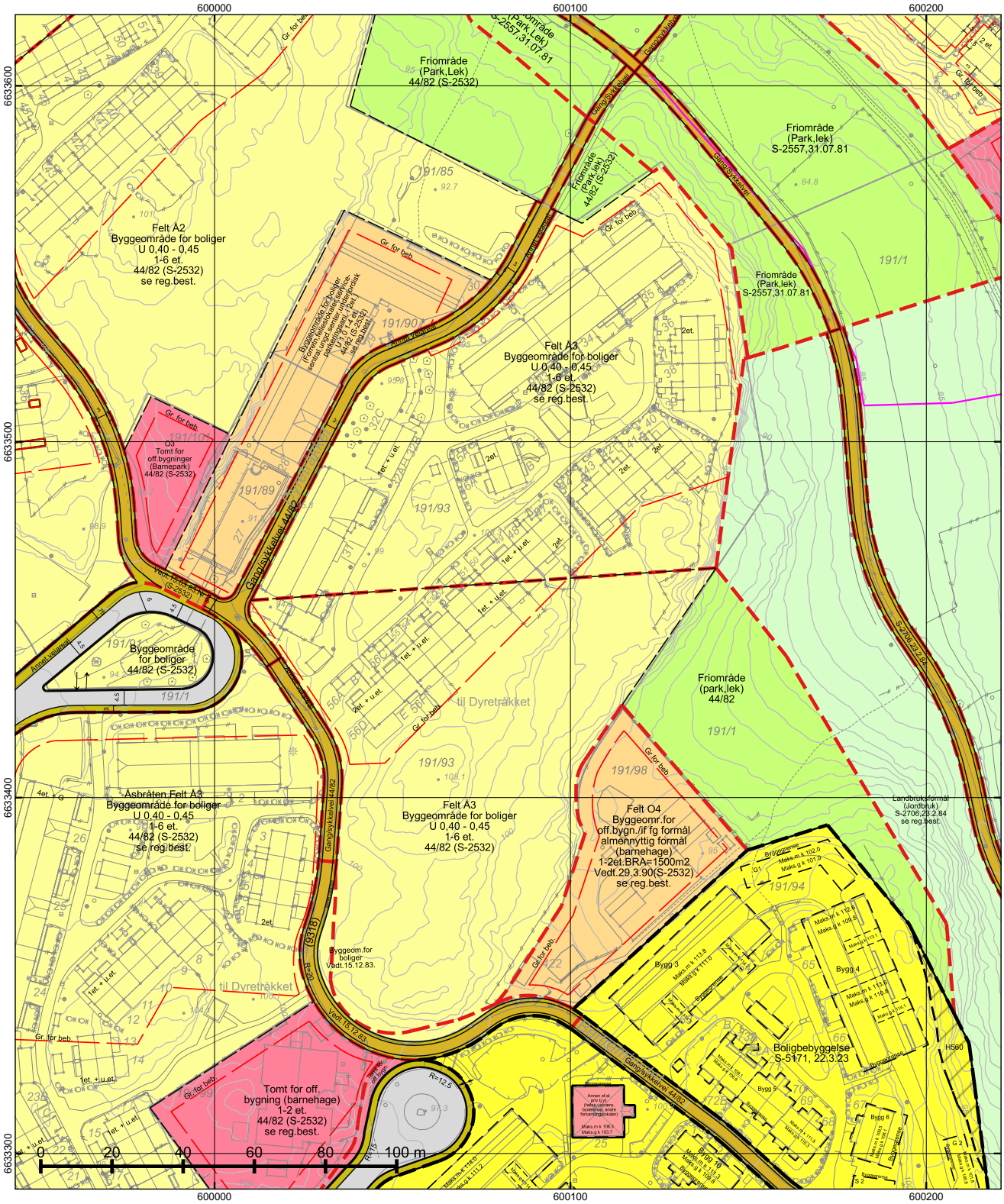
Valgkomiteen foreslår at styret gis fullmakt til å utnevne personer til valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Styret får fullmakt til utnevne valgkomite.

Protokoll for Dyretråkket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Haugen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Mohamed Ayan (sign.)	04.05.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

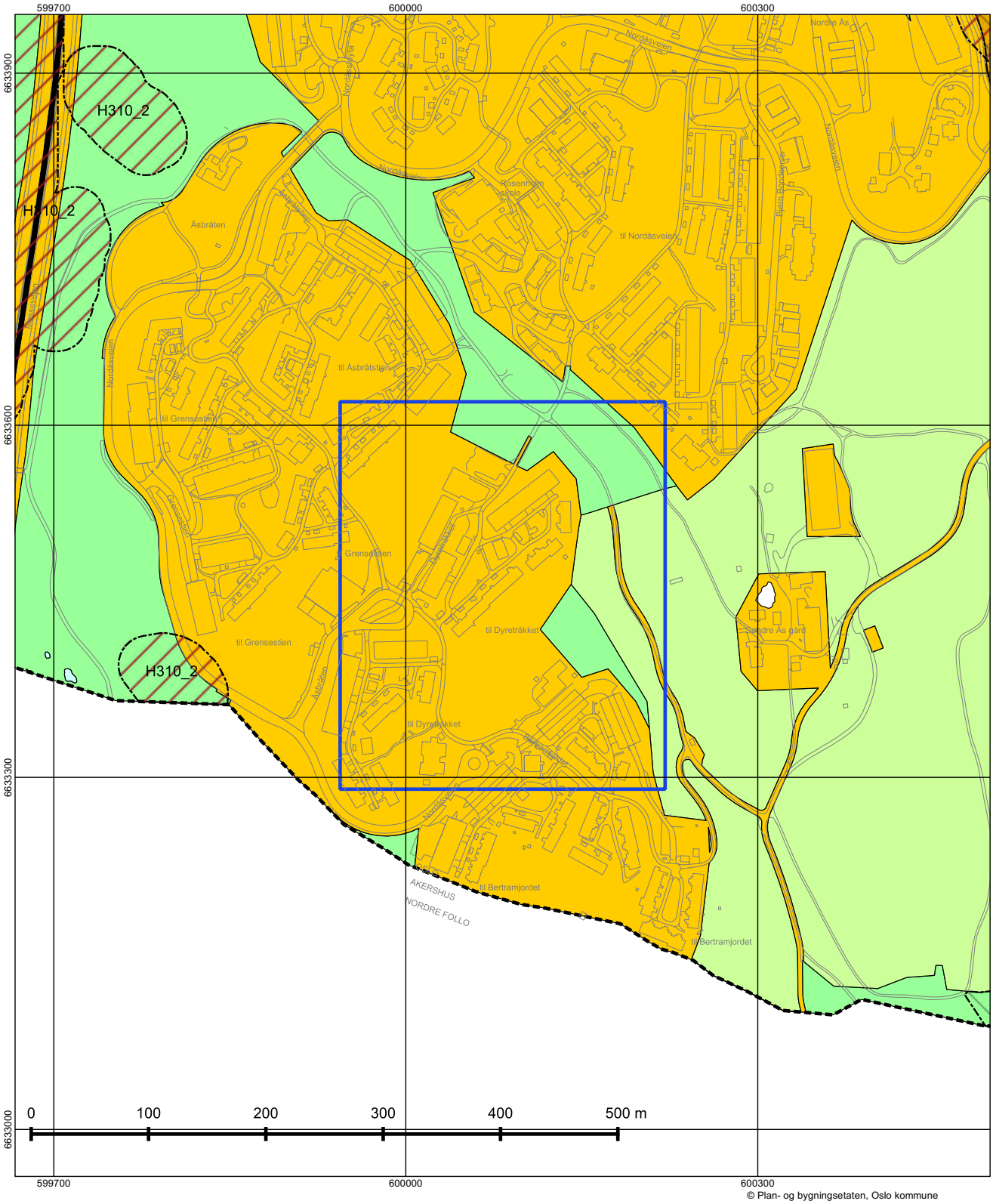
PlottID/Best.nr: 164141/ 86541461
Deres ref.:
Adresse: Dyretråkket 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/93

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164141/86541461
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



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2557

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.191 Bnr.1 m.fl. - Nordre Ås Øst i Holmlia.Boliger,Offentlige bygninger, industri/kontor,forretning,landbruksområder,friområder trafikkområder m.m

Vedtaksdato: 31.07.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101677
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: V250681N2, V010384, V260681N2, V011281N3, V051182, V160782, V040500, V030590, V270999

Dokumentet består av 3 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

Se endret reg.best. i Vedt. 27.09.1999 §§ 3a og 12a og Vedt.04.05.2000 § 3a.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 191, BNR. 1 M. FL. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA. REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOM- RÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsler.
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350-400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,40 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.
c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest.
Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger
a) Barnehager/barnepark. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(A) ute og 30dB(A) inne.
b) Skoler.
I. Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt.
II. Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m2.
c) Sykehjem. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr pasient.
Barnehage 03 gis kjørbar adkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.
d) Daghjem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U= 0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m2.
Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m2 forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasje. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder.
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr. 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

§ 9. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 10. Felles avkjørsler.
- Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
- Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal.
- Felles areal I er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
- Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage) 01) og byggeområde for boliger (felt A) For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal III er felles for tomter for offentlige bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole med samlingssal og idretts- og svømmehall). For ungdomsskole og idretts-/svømmehall skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt. For samlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

§ 12. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for området.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk i:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo

V290390

Mindre vesentlig endring på Åsbråten i Holmlia fra gnr.191 bnr.98 tomt for off.bygn. (hjem for psyk.ut.hem.) endres til byggeomr. for off.bygn./almennyttig formål (barnehage).

Vedtaksdato: 29.03.1990
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198950745
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2532

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN S-2532 FOR DEL AV GNR 191 BNR 98.

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

§ 2.Området er regulert til:
- byggeområde for boliger
- tomter for offentlige bygninger (barnehager, parktanter, hjem for psykisk utviklingshemmende barn og ungdom)
- byggeområde for industri/kontor
- friområder
- trafikkområder (kjøreveier, gang-/ og sykkelveier)
- felles avkjørsler

§ 3.Byggeområde for boliger. Feltene B 1 - B7 og felt S.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse og innenfor angitt utnyttelsesgrad og etasjetall kan det bygges inntil 700 boliger. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse inntil 3 etasjer inklusive underetasje. De øvrige boligene kan oppføres i inntil 6 etasjer, inklusive underetasje og loft. Gesimshøyden forutsettes ikke å være høyere enn tilsvarende 5 etasjer. I felt S skal gesimshøyden ikke overstige C + 109 og det kan bygges to underjordiske garasjeetasjer.
b) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.
c) I felt S kan innpasses ungdomssenter med 600 m2, helse- og sosialsenter med 500 m2, felleslokaler med 1450 m2 og forretning med 400 m2.
d) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides.
For serviceanlegg, ungdomssenter og helse- og sosialsenter fastsettes antall biloppstillingsplasser i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser vises på bebyggelsesplanen. Garasjehus skal ha vegger uten åpning mot bolighus.
e) For støyutsatte boliger innenfor støygrense 55 dB(A) må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, jfr. byggeforskriftenes kapittel 53:22.

§ 4.Tomter for offentlige bygninger.
a) Barnehager og barneparker. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte på hver barnehagetomt.
I forbindelse med søknad om byggetillatelse må det redegjøres for støyreduksjonstiltak, (voll eller skjermer).
b) Hjem for psykisk utviklingshemmede barn og ungdom. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje. Antall bilplasser fastsettes i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§ 5.Byggeområde for industri/kontor.
a) Det kan bygges inntil 2 normaletasjer á 3 m.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen.
c) Anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter tillates ikke.

§ 6.Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7.Trafikkområder.
a) På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Trafikk til/fra tomt for offentlige bygninger (hjem for psykisk utviklingshemmede) tillates å

krysse gang-/sykkelveien.

§ 8.Felles avkjørsler.

a) Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og tomt for offentlige bygninger (barnehager og barnepark).
b) Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for boliger og for felles industri/kontor.
c) Felles avkjørsel III er felles for byggeområde for boliger og byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage).
Barnehagen skal kunne disponere 4 parkeringsplasser i sambruk med tilstøtende boligområde.

§ 9.Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg, skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Ellers skal også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo

V151283

Endret reguleringsplan for del av vei 3848 og del av gang-/ sykkelvei 9318, Åsbråten - Holmlia

V151283 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.12.1983
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198303349
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2532

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2706

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.191 bnr.1,2 og 3 m.fl. Søndre Ås Holmlia landbruksområde,friområde, trafikkområde m.m.

Vedtaksdato: 23.02.1984
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198402405
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070704N3

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se endret reg.best i Vedt.7.7.2004 Nr3 – v070704n3.doc Søndre Ås avløpspumpestasjon og gangvei 20943 X 20944

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191, BNR 1, 2 OG 3 M. FL. - SØNDRE ÅS - HOLMLIA - REGULERT TIL LANDBRUKSOMRÅDE, FRIOMRÅDE M. M., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- landbruksområde (jordbruk/miljøsenter)
- friområde (turvei)
- spesialområde/bevaring (miljøsenter)
- spesialområde/friluftsområde
- trafikkområde (gang/sykkelvei).

§ 3. Landbruksområde (jordbruk)
På arealene tillates ikke oppført bygninger. Eksisterende bygninger kan benyttes i forbindelse med miljøsenteret.

§ 4. Spesialområde/bevaring (miljøsenter)
Forandringer/utvidelse innenfor spesialområdet kan bare skje i samråd med byantikvaren.

§ 5. Trafikkområde (gang/sykkelvei)
Søndre Ås gård har rett til kjøreatkomst for nødvendig kjøring på gang/sykkelveien (9305) fra Rosenholmveien og frem til gården.

4482

Forslag til endret reguleringsplan for gnr.191 bnr.1 m.fl. Åsbråten i Holmlia - boliger, Offentlige bygninger, friområder trafikkområder m.m.

4482 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198203177
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2532

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 191, Bruksnr 93	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	15	Søndre Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Dyretråkket 31, gatenr 11363 1251 Oslo	**Grunnkrets:**	3211	Åsbråten
		Valgkrets:	1502	Rosenholm skole
Oppdatert:	20.11.2014	**Kirkesogn:**	1020201	Holmlia
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 32 A, gatenr 11363 1251 Oslo			
Oppdatert:	06.04.2018			
Veiadresse:	Dyretråkket 32 B, gatenr 11363 1251 Oslo			
Oppdatert:	06.04.2018			
Veiadresse:	Dyretråkket 32 C, gatenr 11363 1251 Oslo			
Oppdatert:	06.04.2018			
Veiadresse:	Dyretråkket 33, gatenr 11363 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.11.2014			
Veiadresse:	Dyretråkket 34, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 35, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 36, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 37, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 38, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 39, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 40, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 41, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 42, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 43, gatenr 11363 1251 Oslo			
Veiadresse:	Dyretråkket 44, gatenr 11363 1251 Oslo			

Veiadresse:	Dyretråkket 45 A, gatenr 11363 1251 Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 45 B, gatenr 11363 1251 Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 46 A, gatenr 11363 1251 Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 46 B, gatenr 11363 1251 Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 47, gatenr 11363 1251 Oslo
Oppdatert:	13.02.2017
Veiadresse:	Dyretråkket 48, gatenr 11363 1251 Oslo
Oppdatert:	13.02.2017
Veiadresse:	Dyretråkket 49, gatenr 11363 1251 Oslo
Oppdatert:	13.02.2017
Veiadresse:	Dyretråkket 50, gatenr 11363 1251 Oslo
Oppdatert:	13.02.2017
Veiadresse:	Dyretråkket 51, gatenr 11363 1251 Oslo
Oppdatert:	13.02.2017
Veiadresse:	Dyretråkket 52, gatenr 11363 1251 Oslo
Oppdatert:	13.02.2017
Veiadresse:	Dyretråkket 53, gatenr 11363 1251 Oslo
Oppdatert:	13.02.2017
Veiadresse:	Dyretråkket 54, gatenr 11363 1251 Oslo
Oppdatert:	13.02.2017
Veiadresse:	Dyretråkket 55, gatenr 11363 1251 Oslo
Oppdatert:	13.02.2017
Veiadresse:	Dyretråkket 56 A, gatenr 11363 1251 Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 56 B, gatenr 11363 1251 Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 56 C, gatenr 11363 1251 Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 56 D, gatenr 11363 1251 Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 56 E, gatenr 11363 1251 Oslo
Veiadresse:	Dyretråkket 56 F, gatenr 11363 1251 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Areal/Målebrev: Se Merkn.	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.05.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	20 124,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	14.07.2016	Etablert/Endret	0301/191/93	0,0
	Matrikkelført:	14.07.2016	Etablert/Endret	0301/191/93/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/191/93/0/2	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.05.1982	Avgiver	0301/191/1	-20 138,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/191/93	20 138,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 13: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dyretråkket 32 A	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Dyretråkket 32 B	Bolig	39,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	27.08.1985
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	103,0	Igangset.till.:	04.10.1985
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	103,0	Ferdigattest:	03.06.1988
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	206,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	81002819			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				103,0	103,0				
H01	2		103,0		103,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 13: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dyretråkket 46 B	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	26.06.1985
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	04.10.1985
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	17.08.1988
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	05.09.1986
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	81003254			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		53,0		53,0				
H02	1		53,0		53,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 13: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dyretråkket 46 A	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	26.06.1985
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	04.10.1985
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	17.08.1988
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	05.09.1986
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	81003262			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		53,0		53,0				

H02	53,0	53,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dyretråkket 45 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	26.06.1985
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.10.1985
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	17.08.1988
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	05.09.1986
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	81003270			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				17,0	17,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.03.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.07.1987
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.08.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81230862			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.03.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.07.1987
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.08.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81230870			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.03.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.07.1987
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.08.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81230889			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.03.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.07.1987
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.08.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81230897			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.03.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.07.1987
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.08.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81230900			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.03.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.07.1987
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.08.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81230919			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81230927			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.03.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.07.1987
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.08.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81643237			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 13: Annen industribygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Industri	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.11.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.02.1988
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.02.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80983662			Antall etasjer:	1

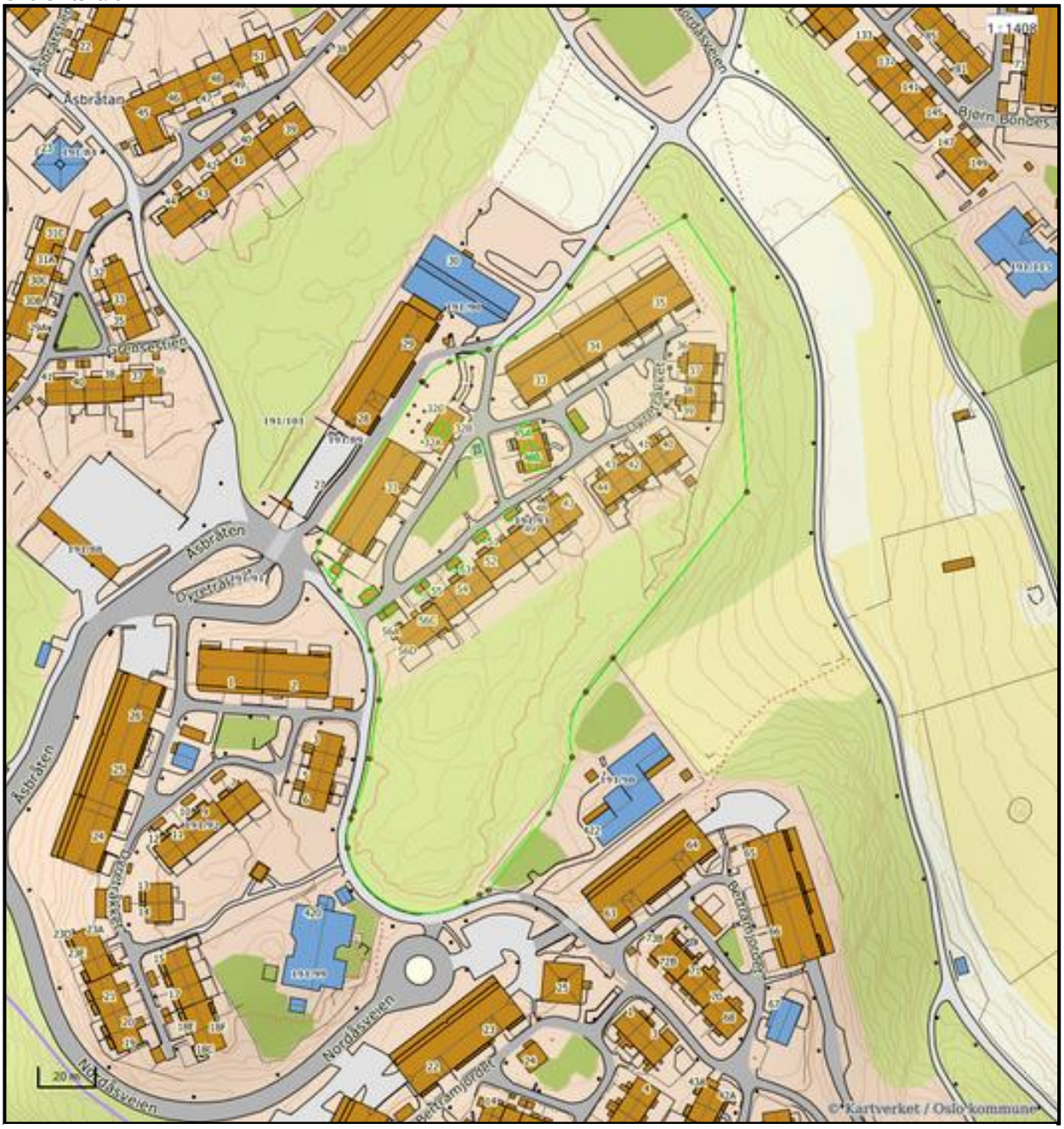
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



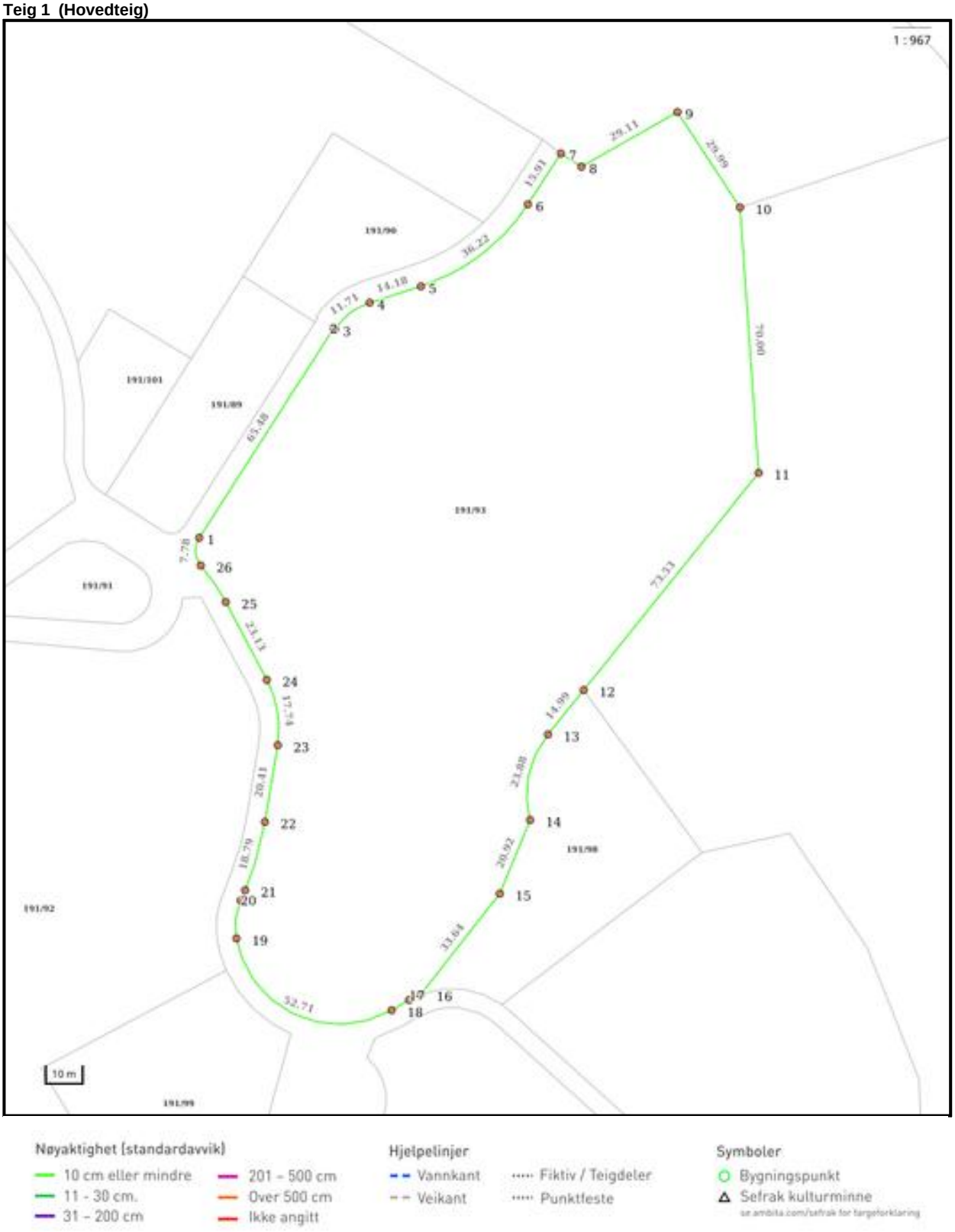
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 20 124,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 455,70	600 010,36	65,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 633 513,81	600 040,54	0,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 633 513,58	600 040,98	11,71m	Terrengmålt	8	17,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 633 521,38	600 049,41	14,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 633 526,94	600 062,45	36,22m	Terrengmålt	8	-53,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 633 551,01	600 088,57	15,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 633 565,09	600 095,98	6,43m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 633 562,09	600 101,67	29,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 633 578,69	600 125,58	29,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 633 555,23	600 144,27	70,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 633 486,14	600 155,51	73,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 633 424,95	600 114,73	14,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 633 412,47	600 106,42	23,88m	Terrengmålt	8	-25,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 633 389,63	600 103,83	20,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 633 369,67	600 097,58	33,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 633 341,40	600 079,34	3,50m	Terrengmålt	8	-22,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 633 339,60	600 076,34	5,34m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 633 336,51	600 071,99	52,71m	Terrengmålt	8	27,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 633 351,58	600 029,58	10,24m	Terrengmålt	8	17,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
20	6 633 361,67	600 029,80	2,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
21	6 633 364,49	600 030,72	18,79m	Terrengmålt	8	-77,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 633 382,88	600 034,33	20,41m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
23	6 633 403,24	600 035,81	17,74m	Terrengmålt	8	-27,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
24	6 633 420,12	600 031,43	23,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
25	6 633 439,51	600 018,82	11,70m	Terrengmålt	8	-52,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 633 448,53	600 011,40	7,78m	Terrengmålt	8	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	191/89-90 Søndre Holmlia Senter A/S hus 303	Journalnr.	85/370
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk m/butikk og garasje	Innlevert	24.1.85
Bygningsnr.			
Byggherre	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Boks 36, Ankertorget 0133 Oslo 1.		
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, 0182 Oslo 1.		

TB/BH

Oslo, den 6. august 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 24.7.85 på kartet.

I henhold til § 7 i bygningsloven gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 vedrørende etasjeantall og maksimal gesimshøyde.

Det vises til byplankontorets ekspedisjon av 3.6.85 og til helserådets og brannvesenets ekspedisjoner av henholdsvis 26.6.85 og 18.6.85. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.54:3 må følges.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Kjellervegg skal ned 1 meter under terreng, ha en k.verdi som angitt i tabell under forskriftenes kap. 54:54.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Fyringsanlegg må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Fortsettes

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
191/89/90 Søndre Holmlia senter A/S hus 303	85/370	Se ark 1.

Terrengoppfylling utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon må være godkjent av bygningskontrollen (eventuelt tillegge-melding) på forhånd.

Korrigerte tegninger må sendes inn.

For renovasjon vises til Renovasjonsforskrifter for Oslo. De bør i den anledning snarest ta direkte kontakt med Oslo Renholdsverk, plan- og utredningsavdelingen.

Adkomst skal utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 23:2.

Heis må anmeldes.

Det pålegges å utføre tilfredsstillende sikring av tilstøtende områder som kan utgjøre en fare for beboeren, utfør med oppsetting av gjerde eller beplantning.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventillasjonsanlegget være godkjent 85/4260
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. **Utomhusplan må være godkjent av park- og idrettsvesenet.**
- [X] I. **Arbeidstilsynets godkjennelse må foreligge.**
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Knut-H. Andersen
sjefarkitekt

Tore Berntzen

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Asplan Prosjekt A/S
Storgata 49

0182 Oslo 1

4. november 1985

Avd. arkitekt Berntzen

TB/RJ 85/370

Gnr.191, bnr.89-90- Søndre Holmlia Senter A/S- hus 303.
Boligblokk m/butikk og garasje
Byggherre: BBL Ungdommens Selvbyggerlag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.9-10-11-12 og 13 samt brev av 23.10.85 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Oslo bygningskontroll

Tore Berntzen.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Asplan Prosjekt A/S
Storgata 49

0182 Oslo 1

Vår ref. OHO/RG Jnr. 85/370

191/89-90 Søndre Holmlia Senter A/S Hus 303
Boligblokk m/butikk og garasje
BYGGHERRE: BBL Ungdommens Selvbyggerlag

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 14, samt brev av 11.06.87 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel nr. 9, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 10. juli 1987

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Skj. A 17 A Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Brukstillatelse.

Boligblokk med butikk og garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Søndre Holmlia Senter AS, hus 303	Gnr.191, bnr.89-90	85/370

Byggherre

BBL Ungdommens Selvbyggerlag
Pb 36 Ankertorget

0133 OSLO 1

Ansvarshavende

O.ing. Gunnar Slipsager
c/o Fagbygg AS
Ole Deviks vei 14

0666 OSLO 6

AS/lw

Dato 15.9.1986

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Forskriftsmessig husnummerskilt og henvisningsskilt ved vei må monteres.
2. Adkomst må utføres i h.h. til byggeforskriftenes kap. 23:2.
3. Utomhusanlegget må opparbeides i h.h. til approbert utomhusplan.
4. Området mellom byggeplass og blokker må fysisk, så langt som mulig, avstenges.
5. Provisorisk rekkverk på balkongene må erstattes med permanente løsninger.
6. Korrigerte tegninger av u.etg. samt beregninger over drager/søyler som erstatter bærevegg må innsendes.
7. Saken oversendes brannvesen og helseråd for uttalelse, eventuelle merknader derfra vil bli oversendt senere.
8. Biloppstillingsplasser må klargjøres etterhvert som leilighetene tas i bruk.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
A. Sundt

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skl. C 2. 5000 Arsword

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 3.6.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.89-90, Søndre Holmlia Senter AS, hus 303.

Journalnr. 85/370

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
1.6.1988

Bygningens art
Boligblokk med butikk og garasje.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt AS, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende
Overing. Gunnar Slipsager, c/o Fagbygg AS, Ole Deviks vei 14, 0666 Oslo 6.

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

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.

[illegible] c 14. ANDVORD.

Nu. 25/7-89 191-89
Stemmer ikke 27/7 Bygn. nr. 80999526

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 0660 OSLO 5 · 68 30 40

GV/bs

Oslo, den 3.6.88.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.93, Dyretråkket Brl., hus 303

Journalnr. 85/370

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
1.6.88

Bygningens art
Boligblokk med butikk og garasje

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt.49, 0182 OSLO 1

Byggemelder
Asplan Prosjekt AS, Storgata 49, 0182 OSLO 1

Ansvarshavende
Overing.Gunnar Slipsager. c/O Fagbygg AS, Ole Deviks vei 14,
0666 OSLO 6

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

Overingeniør

G.Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

SKJ. C-14. ANSVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	191/89-90 Søndre Holmlia Senter A/S hus 303	Journalnr.	85/370
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk m/butikk og garasje	Innlevert	24.1.85
Byggherre	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Boks 36, Ankertorget, 0133 OSLO 1		
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, 0182 OSLO 1		

1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Jor. Sendes oppmålingsvesenet 6/8-85

Lyngaveien gnr 191 Oddlaug 19/8-85

SEND GRAVETILLATELSE 20/8.85 RW 20/8-85 Asl

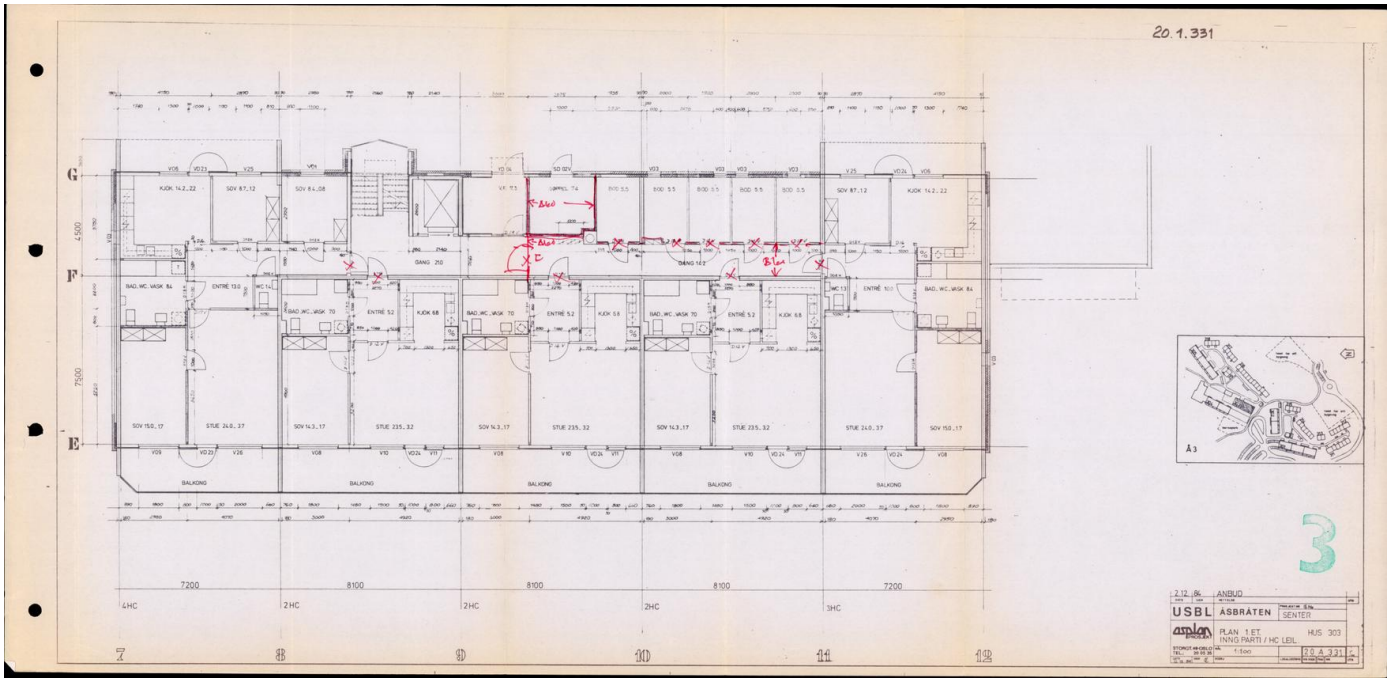
Kart sendt oppmålingsvesenet 21/8-85 J.K.

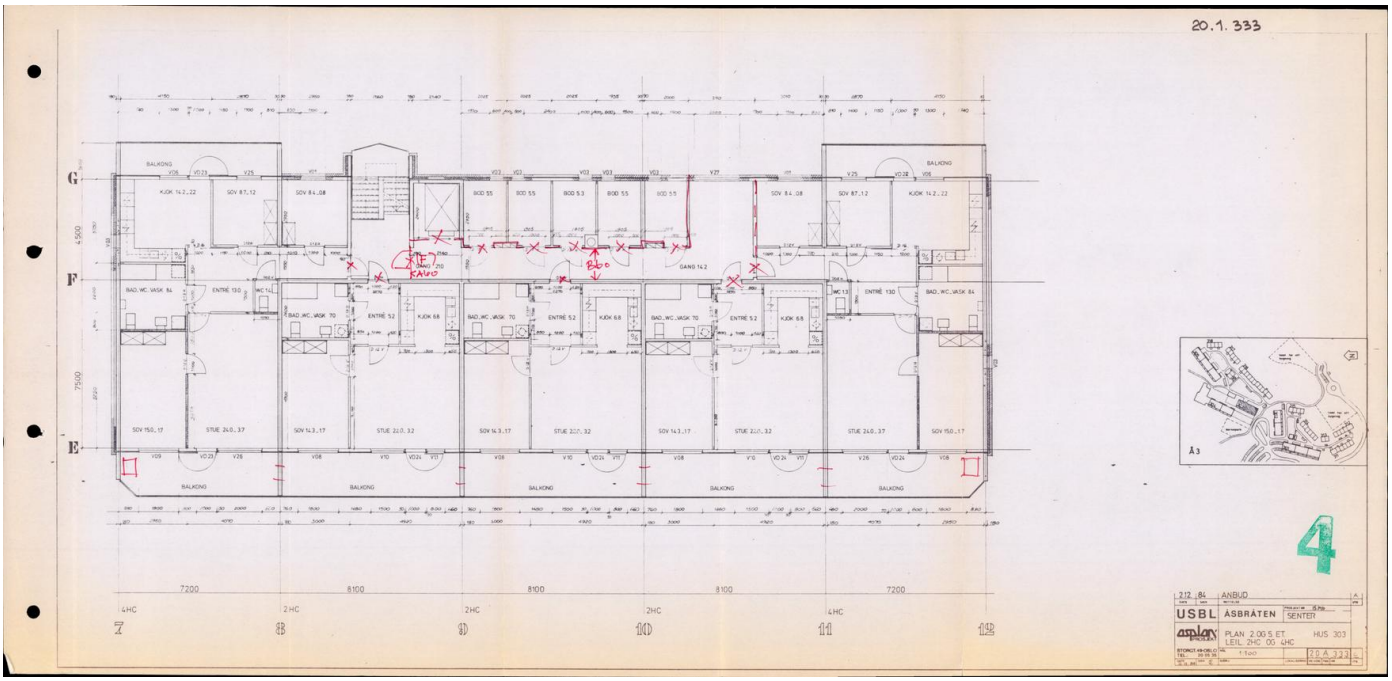
SEND BYGGETILLATELSE Til o.m. dekke over kjeller 17/10-85 RW. 18-10-85 ijp

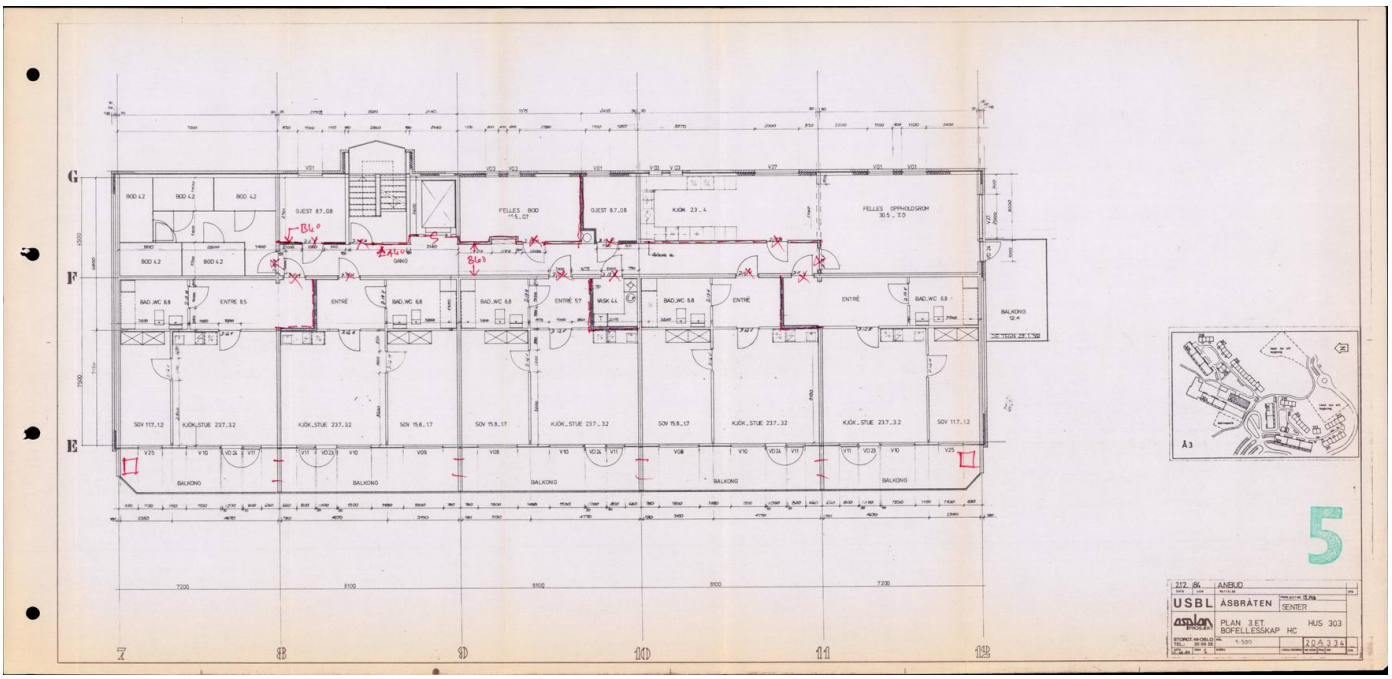
SEND BYGGETILLATELSE Fra dekke over kjeller 7/11-85 RW 8-11-85 ijp

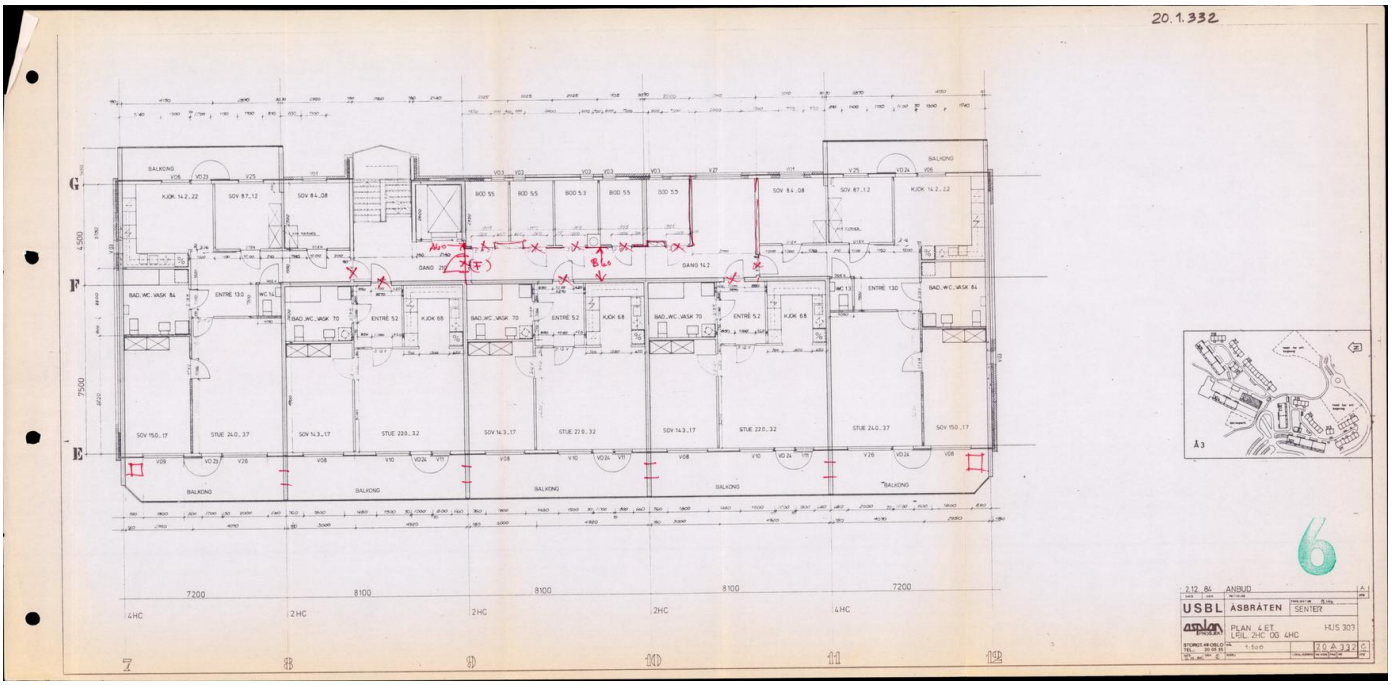
Meldt GAB E 16/7-86 K47

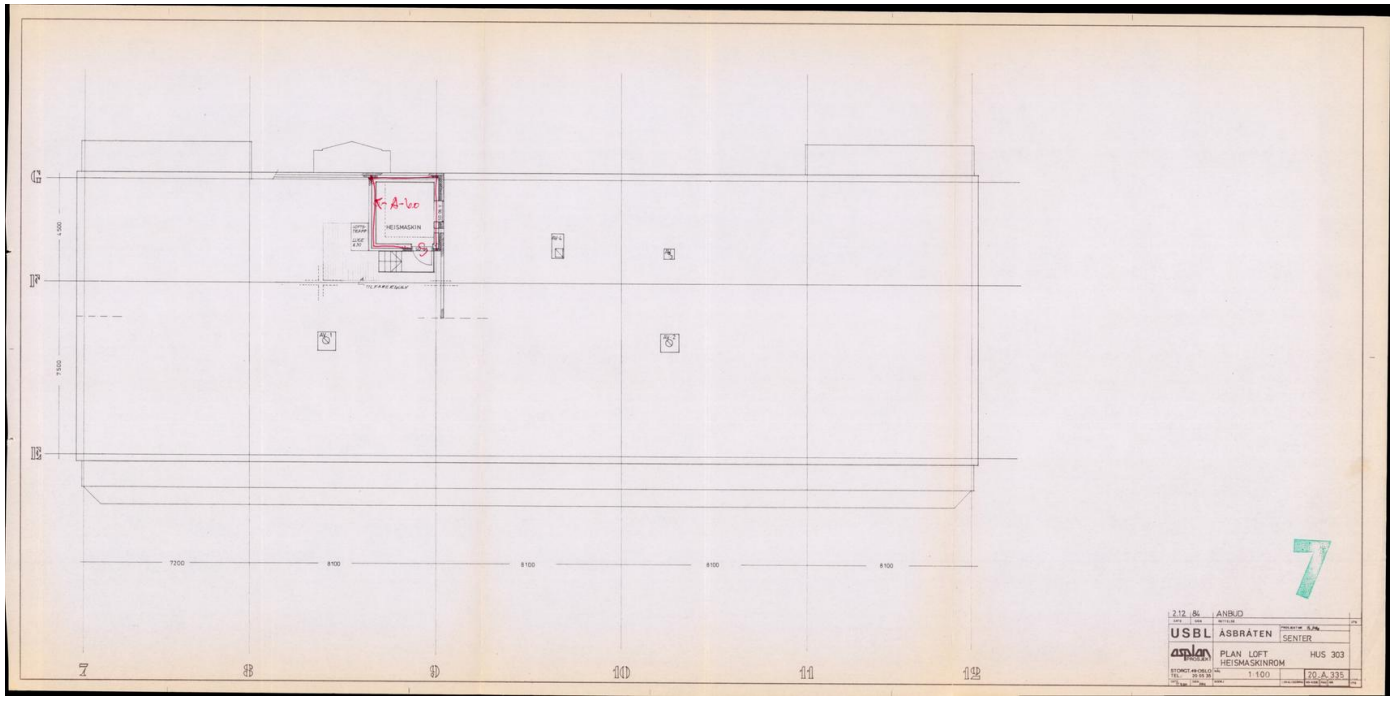
Rkj. 8-15 5000. Andvord.

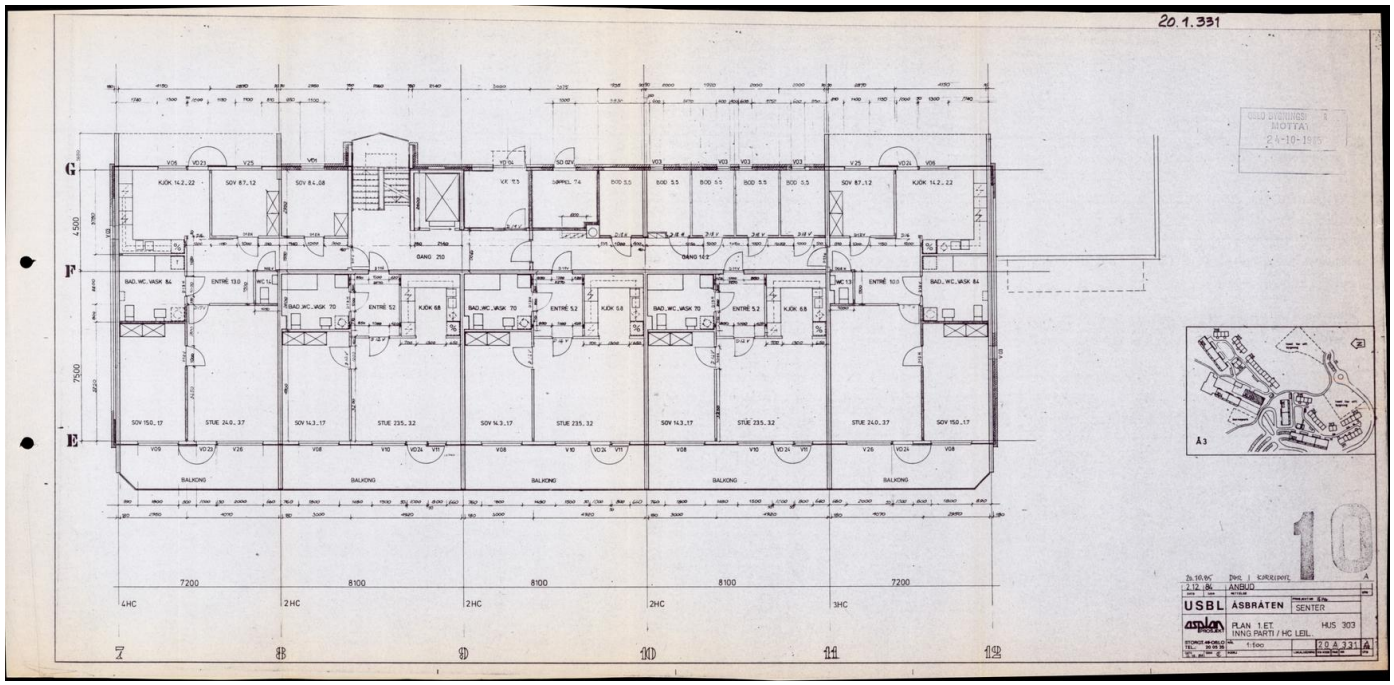

20.1.331
USBL
ÅSBRÅTEN
SENTER
PLAN 1.ET.
INNG.PARTI / HC LEIL.
HUS 303
1:100
20 A 331
ANBUD
2.12.86
7200
8100
8100
8100
7200
4HC
2HC
2HC
2HC
3HC
BALKONG
A3


20.1.333
G
F
E
4500
7500
BALKONG
KJØK 14.2..22
SOV 87.12
SOV 84..08
BOD 5.5
BOD 5.3
GANG 14.2
BAD.WC.VASK 84
ENTRÉ 130
BAD.WC.VASK 70
ENTRÉ 5.2
KJØK 6.8
SOV 150..17
STUE 24.0..37
SOV 143.17
STUE 22.0..32
7200
8100
8100
8100
7200
4HC
2HC
2HC
2HC
4HC
7
8B
9D
10D
11
12B
A3
4
212.84
ANBUD
USBL
ÅSBRÅTEN
SENTER
PLAN 2.00 5.ET.
LEIL. 2HC OG 4HC
HUS 303
1:100
20.A.333


USBL
ASBRÅTEN
SENTER
PLAN 3.ET.
BOFELLESSKAP HC
HUS 303
1:100
20A334
ANBUD
5


20.1.332
USBL
ÅSBRÅTEN
SENTER
PLAN 4.ET
LEIL. 2HC OG 4HC
HUS 303
20 A 332
ANBUD
7200
8100
8100
8100
7200
2HC
2HC
2HC
2HC
4HC
4HC
BALKONG
KJØK 14.2..22
SOV 87..12
SOV 84..08
BOD 5.5
BOD 5.3
GANG 14.2
BAD.WC.VASK 84
ENTRÉ 13.0
BAD.WC.VASK 70
ENTRÉ 5.2
KJØK 6.8
SOV 150..17
STUE 24.0..37
SOV 143..17
STUE 22.0..32
7500
4500


G
F
E
HEISMASKIN
7200
8100
8100
8100
8100
7
212 84 ANBUD
USBL ÅSBRÅTEN SENTER
asplan
PLAN LOFT HUS 303
HEISMASKINROM
1:100
20.A.335

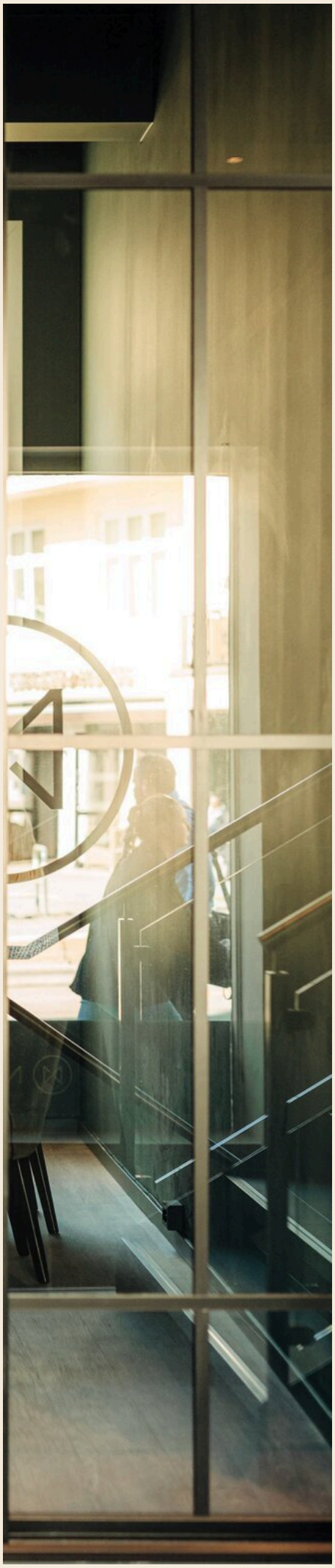

20.1.331
USBL
ÅSBRÅTEN
SENTER
PLAN 1.ET.
INNG.PARTI / HC LEIL.
HUS 303
20A331
ANBUD
7200
8100
8100
8100
7200
4HC
2HC
2HC
2HC
3HC
BALKONG
A3

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 44-0104/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Dyretråkket 31, 1251 OSLO

Matrikkel: Gnr 191, bnr 93, snr 1 i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Nordstrand **Saksbehandler:** Hanne Larsen **Telefon:** 913 76 360 **E-post:** hanne.larsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Larsen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Nordstrand
hanne.larsen@nordvikbolig.no
913 76 360



Kristoffer J. S. Johannessen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617

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