NORDVIK

Nordsetergrenda 13C

1 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nordsetergrenda 13C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og luftig 2-R med stor og solrik vestvendt uteplass –
Kjøkken 22 – Parkeringsleie* – Flotte & frodige uteområder

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 032 943,-**
Fellesgjeld	**273 447,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 760,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Nordsetergrenda 13 C – en gjennomgående og oppgradert 2-roms andelsleilighet med markterrasse på hele 13 kvm! Boligen ligger i et attraktivt og rolig boligområde sentralt på Nordstrand, mellom Sæter og Holtet. Her bor du tilbaketrukket fra trafikk og med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

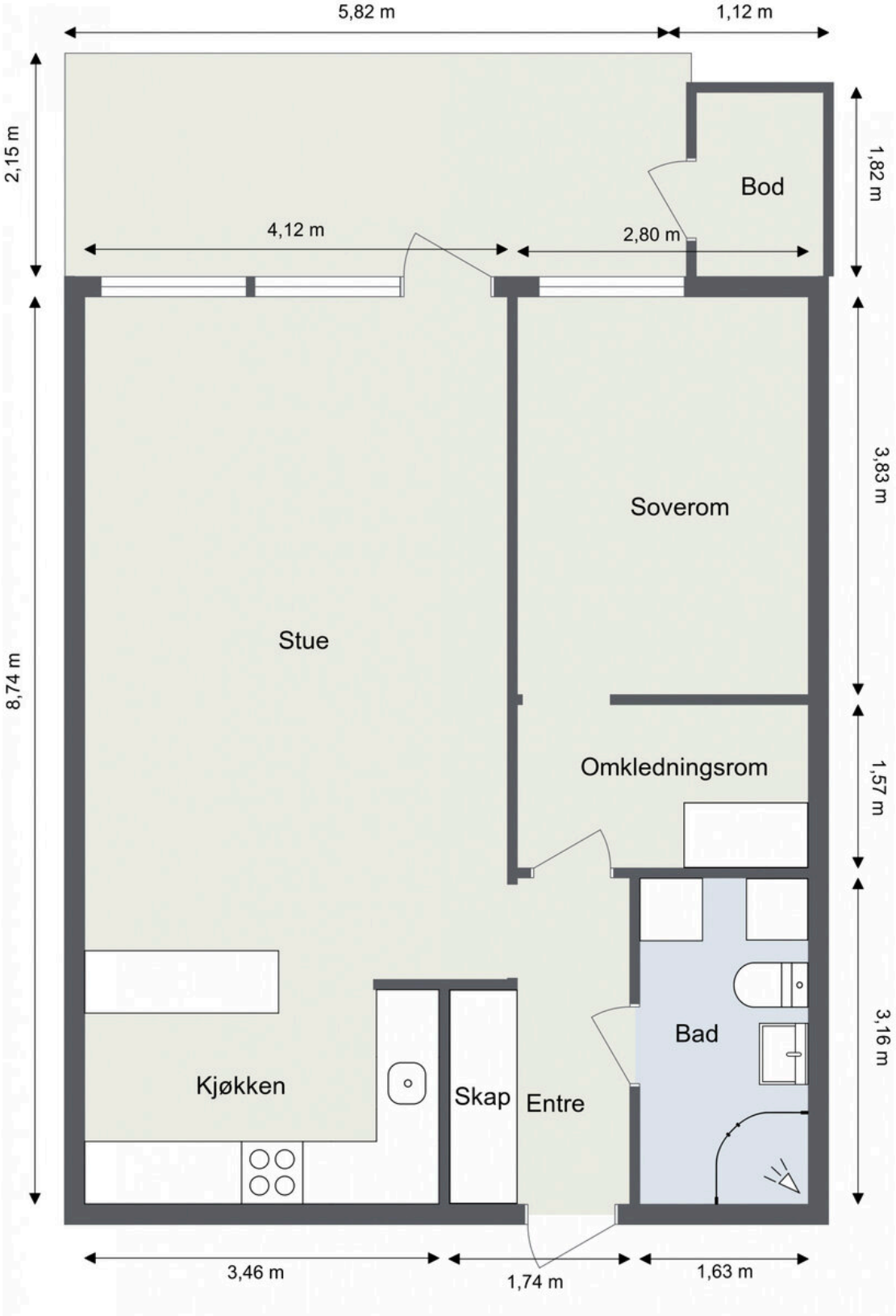
Høydepunkter:
Tilbaketrukket og rolig beliggenhet
Stor markterrasse på hele 13 m² + hageflekk. Sol fra ca. 13-21
Trappefri adkomst
Stilrent kjøkken fra 22
Gulv, overflater og noe elektrisk nytt 22
Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys
Rikelig med flotte og frodige grøntområder
Ingen dok. avgift
Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste/ansiennitet
Totalt tre boder følger med
Sykkelbod og fellesvaskeri

Velkommen!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

Tyder

















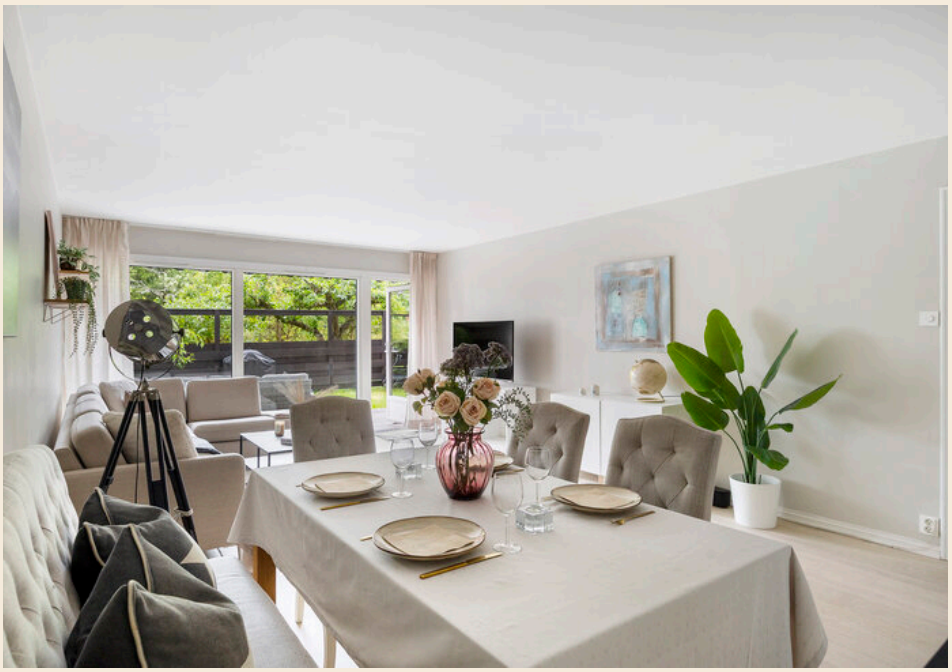






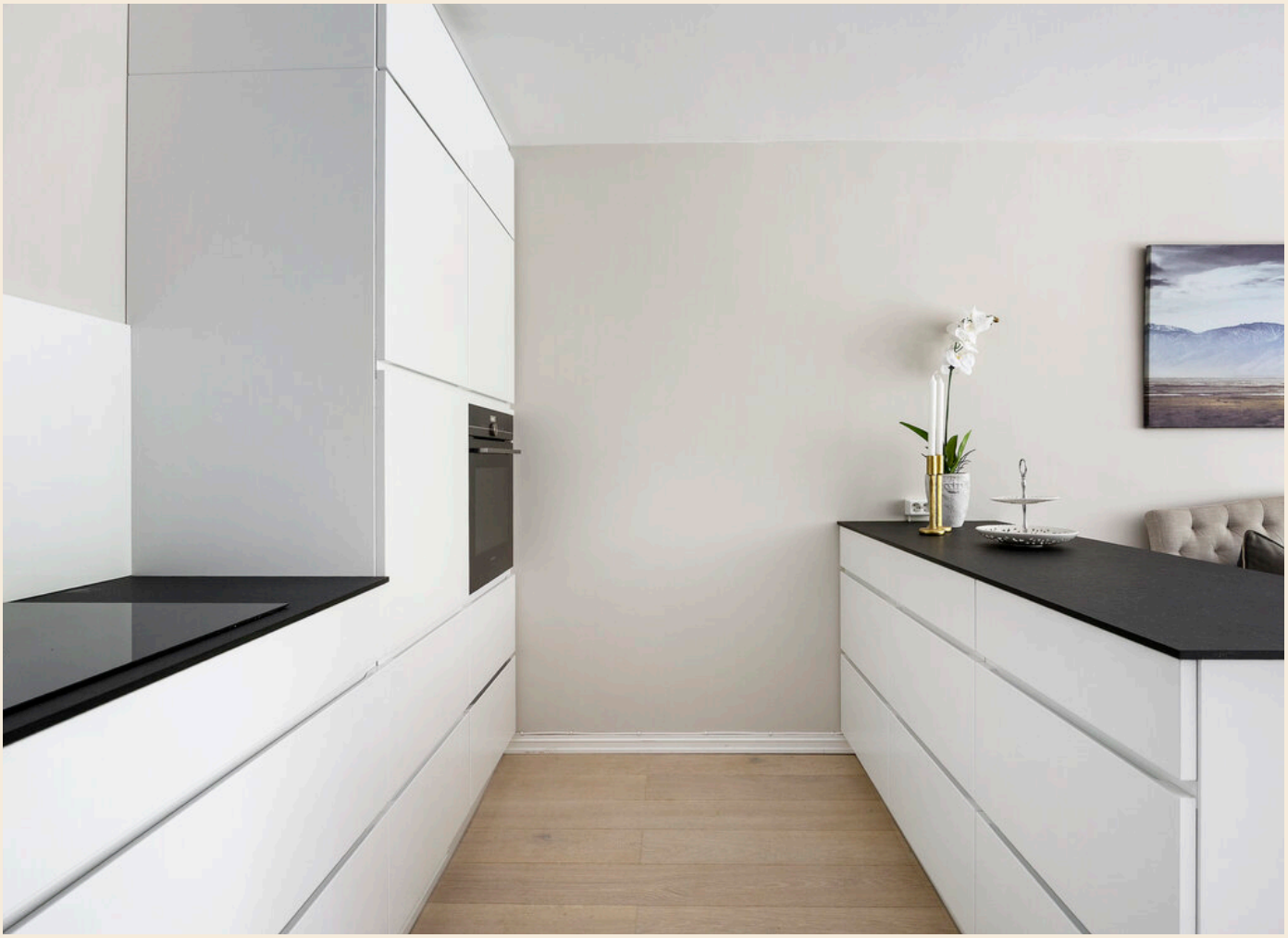




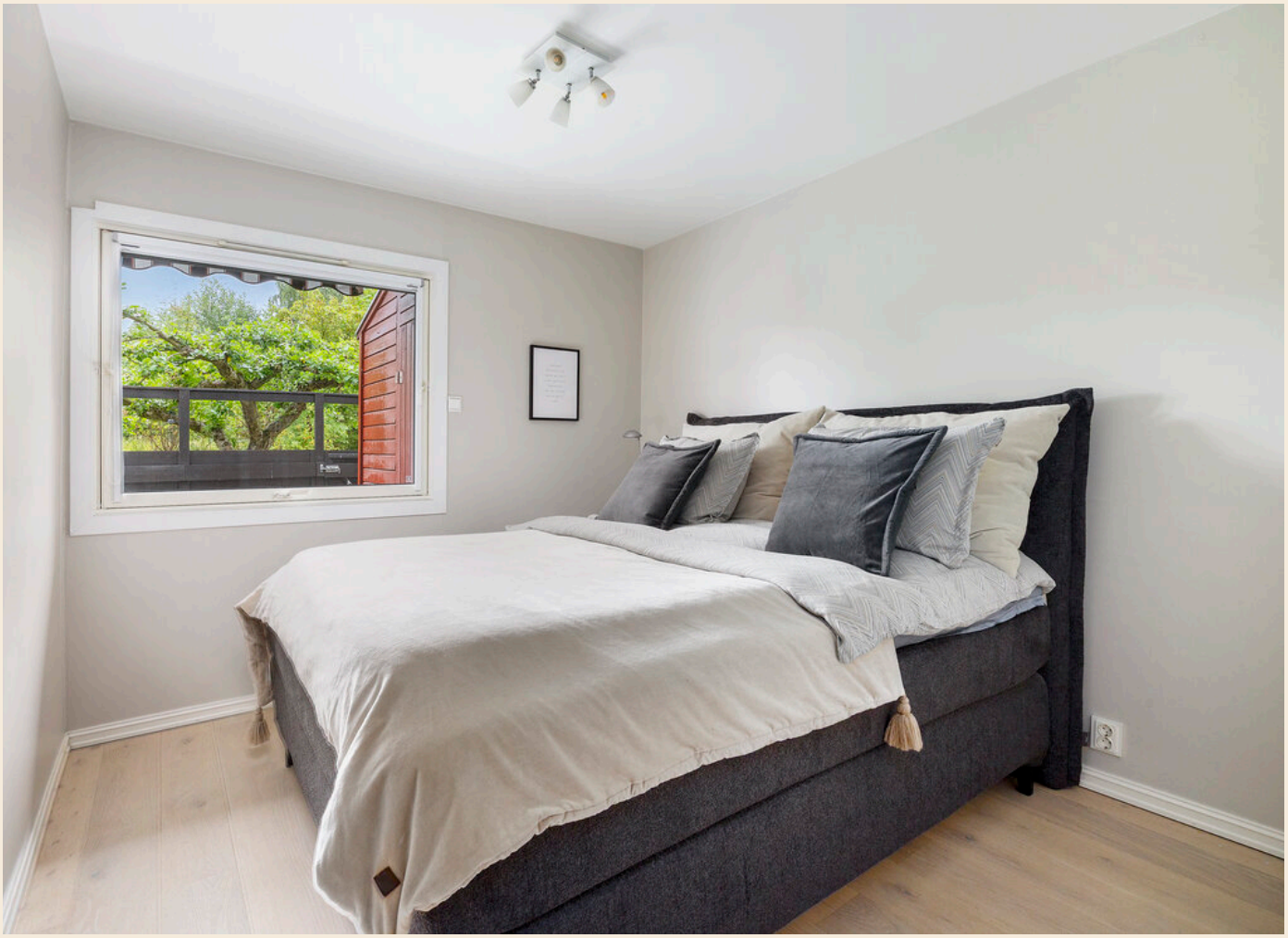




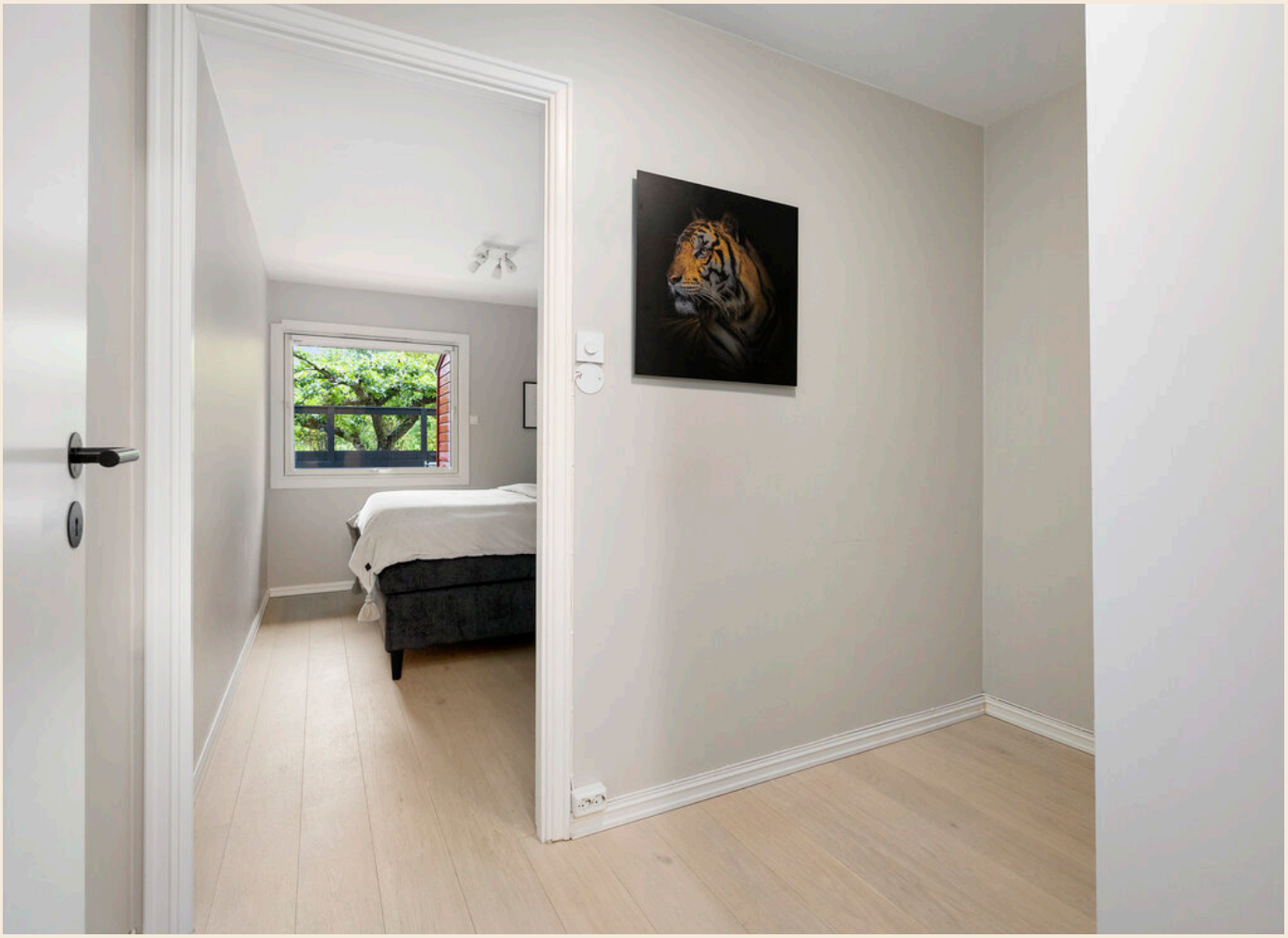












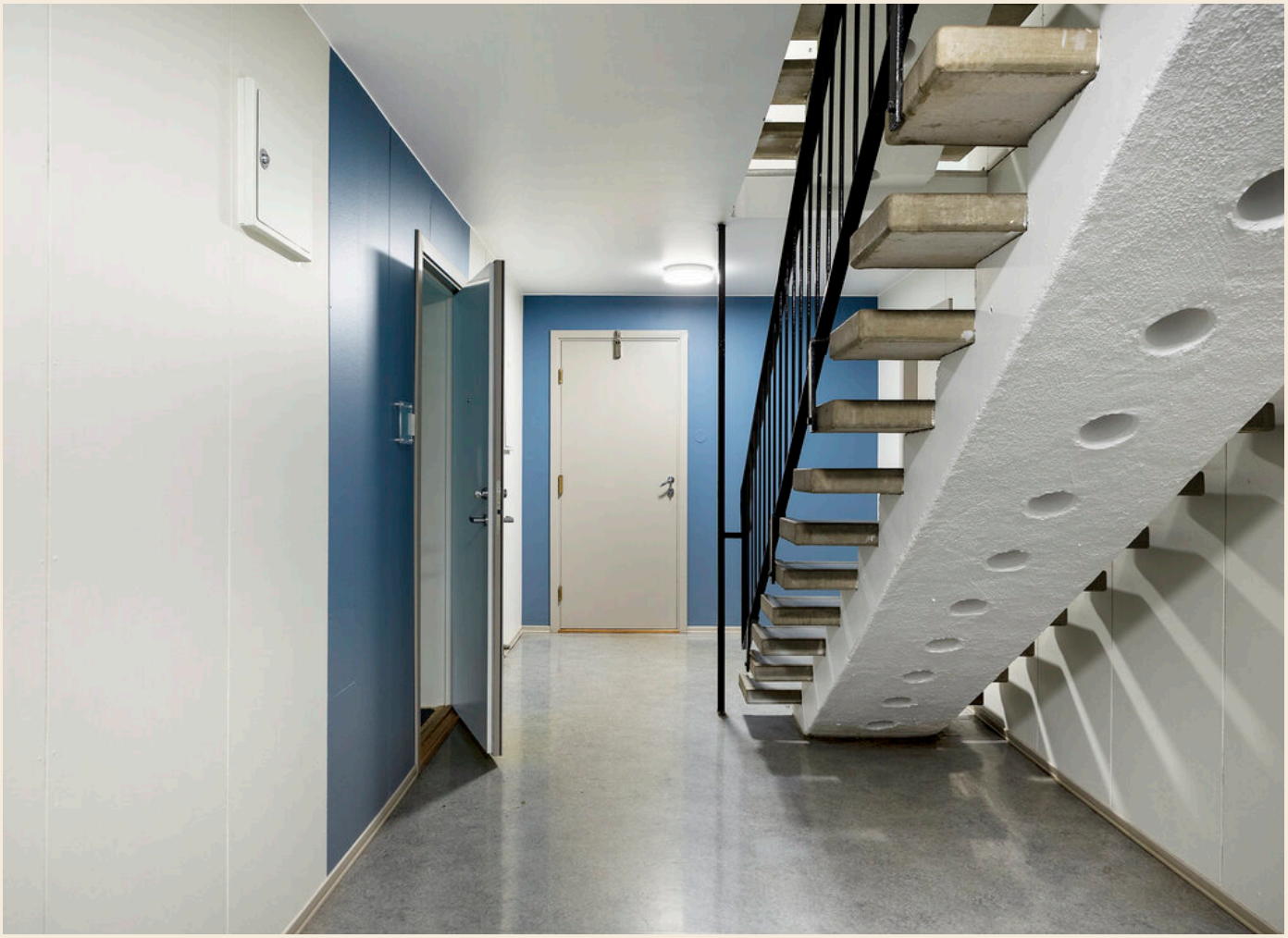
































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0517/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nordsetergrenda 13C, 1161 OSLO
Gnr 157, bnr 633 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Fjellhytta Borettslag, org.nr. 948846519

Selgere
Alexander Opsahl Furuseth
Ine Marie Havness Bredesen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
273 447,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 023 447,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 032 943,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 042 443,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
-1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Bad, Entré, Soverom, Omkledningsrom, Stue/kjøkken
BRA-e: 4 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse

-2. etasje:
BRA-e: 0.5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 0.5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Underetasje, 62 m² BRA-I: Bad, Entré, Soverom, Omkledningsrom, Stue/kjøkken

Entré og omkledningsrom
Entréen ønsker deg velkommen med lyse, nymalte flater og enstavs parkett som er gjennomgående i leiligheten. Her er det en romslig skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter som sikrer god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det også tilkomst til et praktisk omkledningsrom/walk-in-closet.

Stue
Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet oppleves luftig.

Terrasse
Fra stuen er det direkte utgang til en hellebelagt markterrasse på ca. 13 m². Terrassen gir god plass til utemøbler og har manuell solmarkise fra 2015, strømuttak og belysning.

Kjøkken
Kjøkkenet har en stilren og praktisk utførelse med Kvik-innredning med glatte fronter, benkeplate med planlimt kum og kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert kullfilterventilator integrert i platetoppen, automatisk vannstopper og komfyrvakt. Ifølge tilstandsrapporten er kjøkkeninnredningen fra 2023, og jeg ville derfor endret 2022 i opprinnelig tekst til 2023. Rapporten oppgir heller ikke at benkeplaten er laminat eller at rørarbeidene er dokumentert, så dette har jeg tatt ut.

Soverom
Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Overflatene er nymalte og gulvet har samme enstavs parkett som øvrige rom. Rommet har i tillegg garderobeskap med glatte fronter som gir god oppbevaringsplass.

Bad
Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Det er innredet med dusjkabinett, servant i helstøpt plate, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Videre er det benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter, samt speil og belysning over servant.

Boder
Leiligheten disponerer tre eksterne boder på totalt ca. 4,5 m². To av bodene ligger i underetasje 1, mens den tredje ligger i underetasje 2.

Standard
Innvendige overflater
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklede og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Pussede og malte overflater.
Himlingshøyde: Ca. 2,42 meter målt i stue/kjøkken.
Innvendige dører: Glatte dører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Kvik, montert i 2023, med glatte fronter, benkeplate med planlimt kum og kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator er integrert i platetoppen. Kjøkkenet har automatisk vannstopper og komfyrvakt. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ved fuktkontroll under kjøkkenkummen ble det ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom
Badet er av eldre, ukjent dato og har flislagte gulv og vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, servant i helstøpt plate, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Videre er det baderomsinnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter, samt speil og belysning over servant. Badegulvets fliser er ifølge eier malt.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger i kobber på kjøkken og krombelagt kobber på bad.
- Hovedstoppekran og vanntrykk er funksjonstestet og funnet i orden.
- Automatisk vannstopper på kjøkken.
- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken samt spalteventiler i vinduer.
- Sikringstavle med jordfeilautomater plassert i felles trapperom.
- Røykvarslere og slukkeutstyr iht. gjeldende krav.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskillet er i betong. Det er målt høydeforskjell på ca. 35 mm på soverommet og 25 mm i stuen. TG2 er gitt som følge av skjevheten på soverommet. Gulvene kan derfor oppleves som skjeve.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Badet er vurdert til TG3 i sin helhet. Eksakt alder er ukjent, og eventuelt fukttett sjikt i gulv og vegger vurderes å ha overskredet forventet levetid. Takstmann vurderer at risikoen for fuktskader innen kort tid er vesentlig og anbefaler full rehabilitering av badet. Kostnadsestimatet er kr 300 000–400 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking i forbindelse med badet kunne ikke gi grunnlag for fuktmåling med pigger fordi veggen mot entré er utført som stålkonstruksjon. Integrerte hvitevarer på kjøkkenet er heller ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget har noen felles biloppstillingsplasser som leies ut etter venteliste/ansiennitet. Ellers parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong.
- Flatt yttertak, takket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler i bad. Felles varmtvann i bygget.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 760,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 759,75,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fibernett, renter og avdrag andel fellesgjeld, vaktmestertjeneste, renhold i fellesarealer, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, generelt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Trappevask: kr 96,00,-
Felleskostnader: kr 4 663,75,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 172 957,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 691 828,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 198 andelsleiligheter.

Borettslaget bruker www.vibbo.no som informasjonsportal.

Det er vedtatt egne utbyggingsregler, vennligst kontakt styret for videre informasjon.

Det er i fullført en rekke tiltak som opprinnelig ble vedtatt i vedlikeholds- og fornyelsesplanen fra 2021:

Varmtvannsberederne i blokkene er skiftet ut, og vegger og gulv i berederrommene pusset opp. Samtidig er luft-til-vann varmepumper installert i garasjene. Da sparer vi strøm ved at varme i avtrekksluften fra leilighetene overføres til varmtvannsberederne. Det er inngått serviceavtale og installert systemer for styring og energioppfølging.

Oppgangene i alle terrasseblokkene er pusset opp. De viktigste tiltakene har vært utskifting av leilighetsdørene, maling av vegger og himlinger, ny belysning i trapperommene og nye postkasseanlegg.

Lekeplassen mellom Nordsetergrenda 10 og 15 er fornyet og ombygd med nytt, stort lekeapparat og flere og mer varierte sitteplasser og benker. Samtidig er tilstøtende vei, sving og snuplass omdisponert for å bedre fremkommelighet og sikkerhet.

Alle disse tiltakene er gjennomført innenfor de rammene som er satt i vedlikeholds- og fornyelsesplanen, eller oppgitt i beboermøter. Styret søkte om, og fikk innvilget ekstern støtte til installasjonen av varmepumper og opparbeiding av den nye leke- og møteplassen. Vi fikk også støtte til energikartlegging som grunnlag for fremtidige sparetiltak. Tilsammen utgjør støttebeløpene ca. 1,2 mill. kroner.

I tillegg er det iverksatt arbeider som har krevd styrevedtak i løpet av året:
· Utbedring av skader i to rekkehustak.
· Uttynning av vegetasjon ved Nordsetergrenda 10 B for å bedre solinnfall på terrasser og hager, og utsyn fra boligene.
· Utskifting av belysning i garasjekjellerne og i utvendige trapper til garasjene.
· Kartlegging og utbedring av skader på terrasser og boder i Nordsetergrenda 13 og 15.

Skadene i nr. 13 og 15 kan være et tegn på at membraner, som nærmer seg forventet levetid, bør kartlegges, og utskifting planlegges. Dette må ses i sammenheng med fjerning av balkongkassene i terrasseblokkene, Det er en del av den opprinnelige vedlikeholds- og fornyelsesplanen. Tiltaket ble utsatt fordi det ble vurdert som mindre presserende.

Innenfor rammelånet for fornyelse gjenstår midler til utskifting av utvendige membraner og belegg over garasjekjellerne (kulvertene) mellom Nordsetergrenda 1 og 13, og mellom nr. 13 og 15. Dette må prioriteres av det nye styret. Vedlikeholds- og fornyelsesplanen må også oppdateres. Det er avgjørende for å ha oversikt over utviklingen av felleskostnader i Fjellhytta.

Borettslaget har tradisjon for sosiale sammenkomster som julegrantenning, juletrefest og sommerfest. Dugnad må påregnes.

Utførte påkostninger i borettslaget:
2023: Ombygging av inngangspartiene (12 stk.) i terrasseblokkene. Nye bærekonstruksjoner i stål og tre uten midtsøyle. Ny takpapp, takbeslag og nedløp. Himling med steni-plater, trespiler og LED-lysstriper. Nye sidevegger med utvendig trepanel og innvendige steniplater og spilekledning som i himling. Nye sidevinduer i frostet pleksiglass. Maling av dører til avfallsrom. Nye, høyisolerte inngangsdører i terrasseblokkene (12 stk.) i aluminium med glassfelt. Nye ringetablåer og porttelefoner. Ny, brikkestyrt låsautomatikk.
2022: Nytt takbelegg og blikkenslager arbeid på terrasseblokkene. Nye ytterdører på rekkehusene. Sluttføring maling av rekkehus.
2021: Påbegynt rehabilitering av borettslaget. Ny asfalt i garasjen. Seks nye boder i Ngr 10A (nedlagt vaskeri). Nytt takbelegg og blikk/nedløp på rekkehusene. Nytt panel, takbelegg og blikk/nedløp på utebod og søppeldør til rekkehusene.
2019: Rehabilitering av terrasseblokkenes østside, tilsvarende rehabiliteringen som ble gjort av vestsiden i 2014-2016. I tillegg er fasadene beiset. Det er blitt gjort vedlikehold og reparasjoner av lekeplasser, samt styringsmotorer til ventilasjon.
2017: Ladestasjoner for el- og hybrid biler installert i garasjeanlegget. Infrastruktur ligger til rette for at andelseiere kan søke styret og sette opp ladepunkt til avtalt pris. Styringsskap for ventilasjon i Ngr 15 er byttet.
2014-2016: Terrasseblokkene ble pusset opp utvendig med rehabilitert betong, nytt katodisk anlegg, ny isolasjon og kledning på vestvegger, nye vinduer og terrassedører. Ny branndør i garasjen som fører opp til Nordsetergrenda 15. Nye utelys er montert ute over garasjeporten og mot lille gjesteparkering. Lagt nye kabler for internett og tv. Periodisk kontroll av lekeplasser.

Det oppfordres på generelt grunnlag til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Forkjøp

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer (OBOS) har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst parallelt med salget. Meldefrist er satt til og med mandag 28.09.2026. 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 273 447,-pr. 03.09.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207833843
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 31 772 807,00
Innfrielsesdato: 30.10.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207954993
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 43 615 963,00
Innfrielsesdato: 30.10.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresulatet for 2025 viser et underskudd på kr 8 946 563,-. For 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr 72 088,-. Underskuddet skyldes større bygningsmessige vedlikeholdsprosjekter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Borettslaget vedtok nylig en endring i borettslagets husordensregler: Det er tillatt å ha alminnelige husdyr i borettslaget som f.eks. hund og katt. Katter som beveger seg utendørs er ikke tillatt. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Dyr skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere i borettslaget. Hunder skal føres i bånd i borettslaget.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6596600

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 25 860 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv beliggenhet i idylliske omgivelser på Nordseter/Kastellet

Velkommen til en bolig med en ettertraktet og fredelig beliggenhet i et veletablert boligområde sentralt på Nordstrand, mellom Sæter og Holtet. Her bor du tilbaketrukket fra trafikk og med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Nærområdet byr på en rekke servicetilbud og hyggelige møteplasser.
Kun ca. 3 minutters gange unna finner du Spar dagligvarebutikk, og på populære Sæter Torg kan du nyte en kaffe hos Kaffebrenneriet, Joe & The Juice eller Samson Bakeri. Her finnes også interiør- og klesbutikker, frisør, apotek, blomsterbutikk og den eksklusive Beth's Beauty. På Holtet ligger delikatessebutikken Jacobs, samt Åpent Bakeri og Lofthus Samvirkelag – kjent for en av byens beste pizzaer. Ønsker du enda mer shopping, er Lambertseter senter like i nærheten, med rundt 70 butikker, kino og gode kollektivforbindelser.

Utmerkede kollektivmuligheter
Med både buss og trikk i umiddelbar nærhet, kommer du deg enkelt rundt i byen. Kastellet trikkeholdeplass og flere bussholdeplasser ligger bare noen minutters gange unna. Til Oslo sentrum er det kort vei – perfekt for pendling eller byliv.

Et barnevennlig og aktivt nærmiljø
Dette er et område som passer perfekt for barnefamilier, med gangavstand til skoler i alle trinn, flere barnehager og et rikt fritidstilbud. Boligen tilhører Nordseter

skolekrets. I nærområdet finner du blant annet "Niffen" med nye Nordstrandhallen, kunstgressbaner, Lambertseter idrettsanlegg og svømmehall, Leirskallen turnhall og flere lokale idrettslag. Nordstrand aktivitetspark byr på skatepark, klatrestein, basketball og boulebane. SATS Lambertseter og Best Helse Holtet dekker treningsbehovet.

Rike tur- og naturopplevelser
Her har du kort vei til både skog og fjord. Brannfjell og Ekebergsletta tilbyr turstier og friluftsliv året rundt, og Ekebergparken byr på både kunst, utsikt og lekeområder. Om sommeren kan du bade ved populære steder som Katten, Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya. Ønsker du lengre turer, finner du flotte stier rundt Lambertseter, til Østensjøvannet og videre inn i Østmarka – ideelt for både løping, sykling og naturopplevelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.1982.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for tilbygg, bod på kjøkkenbalkong datert 24.08.1988.
- Ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 27.05.1981.

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

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 boligformål med reguleringsplan V231205 og S-2161. Deler av tomten til borettslaget grenser mot S-4735 (detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen i grunnen). Reguleringskart medbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Pågående plan-/byggesaker:
Nordseter terrasse 11 - ny taktekking på tomannsbolig
Saksnummer: 2025/16114 - Byggesak

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/157/633:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43037 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2012 - Dokumentnr: 433407 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rett til oppføring av nettstasjon nr. 4536. Rett til å føre kabler ut fra nettstasjonen.

04.06.2012 - Dokumentnr: 433407 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

04.06.2012 - Dokumentnr: 433407 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

15.12.1978 - Dokumentnr: 28320 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:157 Bnr:1

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 234,-
Grunnpakke Leilighet (Oppr. 9.500,-) kr. 8 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Oppr. kr. 19.900,-) kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Gratis utover 2 visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 650,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 384,- 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 21. september 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nordsetergrenda 13C

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	8 min 0.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 306 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.7 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4.4 km

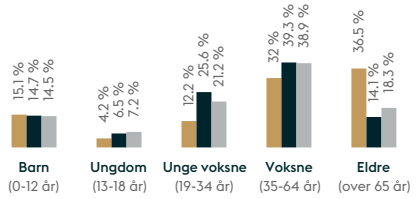
Offentlig transport

Nordseter gård Linje 75A, 75B	3 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	13 min 1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.8 km

Barnehager

Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.3 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barneh... 61 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordseter søndre/Kastelle...	1 485	821
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Nordseter skole	7 min
Kastellet skole	8 min
SATS Lambertseter	14 min
EVO Nordstrand	14 min

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Nordsetergrenda 13C, 1161 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 10. september 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 15. september 2026
Referanse:	14218

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Våtrommets eksakte alder er ikke kjent. I henhold til NS 3600, tillegg C.1, benyttes bygningens byggeår som grunnlag for aldersvurderingen når alder på våtrommet ikke er kjent. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet le...	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 400 000,-	Side 11

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 35 mm i soverom og 25 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2.	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
	Malt fliser på badegulv

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis underetasje 1 og underetasje 2.
Leiligheten ligger i underetasje 1 med terrasse.
Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1980, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersvurderinge er vurdert ut fra levetidstabeller i henhold til NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Alexander Opsahl Furuseth å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje 1	62	4		13	
Underetasje 2		0.5			
Sum	**62**	**4.5**	**0**	**13**	**0**
Sum BRA	**66.5**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje 1	Bad, Entré, Omkledningsrom, Stue/kjøkken	To eksterne boder	
Underetasje 2		Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Alexander Opsahl Furuseth
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Rune Bredesen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 157 Bnr: 633
Tomteareal:	25860.4 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Ine Marie Havness Bredesen & Alexander Opsahl Furuseth
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	17
Aksjeselskap:	Fjellhytta Borettslag
Organisasjonsnummer:	948846519
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1980

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong.
- Flatt yttertak, takket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Bad er i følge eiers representant av eldre dato. Eksakt årstall er ikke kjent.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. Sluk i plast uten synlig membran. Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.
Vurdering:	Våtrommets eksakte alder er ikke kjent. I henhold til NS 3600, tillegg C.1, benyttes bygningens byggeår som grunnlag for aldersvurderingen når alder på våtrommet ikke er kjent. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Nei

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i entré. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trapperom.
Vurdering:	Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber i kjøkken.
Krombelgat kobber på bad.
Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i bad og kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget:
Nei

Er det luftespalte under dører
Ja

Er eier kjent med om det er montert utvendig vifte på pipen over yttertaket?
Nei

Brannvarsling TG 1

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 40 db lydmotstand.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse: Enstavs parkett.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.42 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate med planlimt kum. KJØKKENØY i lik utførelse. Kullfilterventilator integrert i platetopp. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilken produsent er kjøkkenet
Kvikk

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2023

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken og soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 35 mm i soverom og 25 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter i entré.
Garderobeskap med glatte fronter i soverom.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Hellebelagt terrasse med adkomst fra stue/kjøkken.

Antall kvadratmeter
13

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger			
Eiers representant	10-09-2026	Eiers representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	14-09-2026	Eiers egenerklæring signert 14.09.2026	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alexander Opsahl Furuseth	9578-5997-4-4356447	2026-09-14 10:10:58
Ine Marie Havness Bredesen	9578-5998-4-4533561	2026-09-14 12:03:00

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
14. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0517/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordsetergrenda 13C, 1161 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Alexander Opsahl Furuseth, Ine Marie Havness Bredesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6596600
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0517/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ine Marie Havness Bredesen	**2026-09-14**	**Alexander Opsahl Furuseth**	**2026-09-14**

Identifikasjon

Ine Marie Havness Bredesen

Identifikasjon

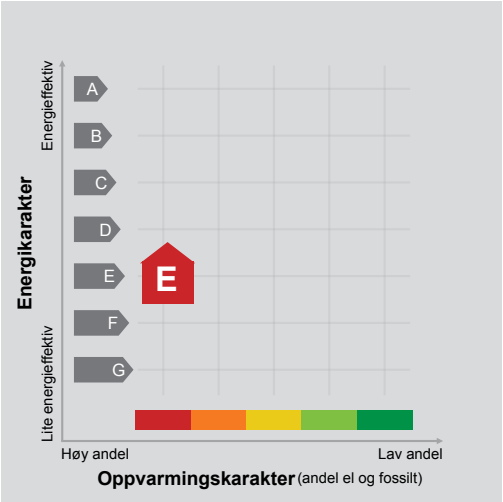
Alexander Opsahl Furuseth

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordsetergrenda 13C
Postnummer	1161
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	633
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80811586
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-101744
Dato	03.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0517/26 . Vår ref.: 0464-1-120 Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fjellhytta Borettslag
Organisasjonsnr:	948846519
Andelseier:	Bredesen, Ine Marie Havness
Medeier:	Furuseth, Alexander Opsahl
Leilighetsnummer:	120
Adresse:	Nordsetergrenda 13 C, 1161 OSLO
Andelsnummer:	17
Gnr.	157
Bnr.	633

Borettsinnskudd: Kr. 68 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596600.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 6,6% fra 1.1.2026 (kpi fra september 24/25 samt økning pga vedtak om rehabiliteringen). Generalforsamlingen vedtok 10.mai et opptak av lån på kr 45. mill nok. til diverse vedlikeholdstiltak. Oppstart med maling av bebyggelsen ca 1 juni 2021. Pr 15. april er 45 millioner, lånet i sin helhet tatt ut og fellesgjelden er fordelt. Dette medfører økning i felleskostnadene fra 1.1.22 med 10% Øke fra 1.1.23 med 10%, Øke fra 1.1.24 med 10%, og Øke fra 1.1.26 med 3%. Det føres et eget rehabiliteringsregnskap for prosjektet Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene. Fjellhytta Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Vaktmester Jan Herseth, kan treffes på telefon 22 29 88 98 mellom kl 09.30 og 10.00 eller på mobil 91 70 45 05 mellom kl 08.00 og 16.00 fra mandag til fredag. Vaktmester kan også treffes på e-post vaktmester@fjellhytta.no. Nøkkel/skilt bestilles hos vaktmester. Det er vedtatt egne utbyggingsregler, vennligst kontakt styret for videre informasjon. Borettslaget har 5 plasser de leier ut etter venteliste, kontakt styret. Borettslaget har garasje under terrasseblokkene. Ikke alle leiligheter har biloppstillingsplass, vennligst kontakt styret. Tilrettelegge for ladbar bil: Ta kontakt med styret Borettslagets Rådgiver Heidi.Svendsen@obos.no godkjenner nye andelseiere. Borettslaget bruker www.vibbo.no; som informasjonsportal

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207833843
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,24%
Restsaldo	31 772 807,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207954993
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	43 615 963,00
Innfrielsesdato:	30.10.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 759,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	96,00	
Felleskostnader	4 663,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	910,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 441,-
Annen formue:	27 601,-
Gjeld:	279 548,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207833843
Restsaldo:	115 248,64
Kapitalkostnader:	1 011,36
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207954993
Restsaldo:	158 198,69
Kapitalkostnader:	944,11
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273 447,33,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: fjellhytta@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 464
FJELLHYTTA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FJELLHYTTA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/464

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Velkommen til generalforsamling
Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet. Digital avstemning: Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Hvordan deltar du digitalt?

• Du får en link via SMS.

• Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no

• Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

• Viktig: Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

• Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.

• En stemme avgis pr. eierandel. Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte Skovheim 11/5 kl. 18:00

Styret vil gå gjennom årsmøtet, og det er anledning for de som ønsker å levere inn skriftlig stemmeseddel, til å få hjelp til å få registrert inn denne. Styret ønsker også å gå gjennom gjennomførte og pågående prosjekter i borettslaget. Og selvsagt serverer vi kake og kaffe, samt at det vil bli anledning til en runde med spørsmål til styret.

Vi gleder oss til å se flest mulig av dere!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstrahonorar i forbindelse med rehabilitering
7. Forslag fra andelseier endring i husordensreglene § 12 Dyrehold
8. Forslag fra andelseier vedr. utleie av parkeringsplasser ute.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FJELLHYTTA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bent Egil Frøyland Bakken og Hilde Myhre er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 464 Fjellhytta Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0464 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

Sak 6

Ekstrahonorar i forbindelse med rehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For styremedlemmers ekstraarbeid med rehabiliteringsprosjekter kr 50 000

Forslag til vedtak

Ekstra honorar kr 50 000 vedtas

Sak 7

Forslag fra andelseier endring i husordensreglene § 12 Dyrehold

Forslag fremmet av:
Jon Foss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøtet 2026 i Fjellhytta Borettslag

Undertegnende ønsker å endre husordensreglene slik at det tillates å ha hund og andre kjæledyr i borettslaget.

Begrunnelse:

Det er nå kun et fåtall borettslag og boligsameier som nekter beboere å ha hund og andre kjæledyr.

Det er i dag mange hunder i borettslaget. Det har tidligere vært mulig å søke hvis man har hatt spesielle behov, noe som har gjort at mange har skaffet seg legeerklæring på dette. Dessuten har mange nyinnflyttede fått lov å beholde kjæledyr som allerede har vært en del av familien. I tillegg er det flere hunder det ikke har vært søkt om, og borettslaget har i dag ingen totaloversikt over hvilke kjæledyr/hunder som finnes hos oss.

Det kan også være en helsemessig gevinst for enkelte å få anledning til å ha kjæledyr.

Jeg mener utfra dette at det vil være meningsløst å videreføre en slik restriktiv ordning som ikke fungerer.

Samtidig mener jeg at man selvsagt må gå ut fra at de som har kjæledyr (hunder) som kan være til sjenanse for andre faktisk må gjøre noe med problemet. Dessuten må det forventes at naturlige samfunnsregler som båndtvang, behandling av ekskrementer og truende adferd, må overholdes av den enkelte eier.

Forslag til årsmøtet:

Husordensreglenes paragraf 12 byttes ut til følgende ordlyd:

§ 12 Dyrehold

Det er tillatt å ha alminnelige husdyr i borettslaget som f.eks. hund og katt. Katter som beveger seg utendørs er ikke tillatt. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Dyr skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere i borettslaget. Hunder skal føres i bånd i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensregel § 12 endres til følgende tekst: Det er tillatt å ha alminnelige husdyr i borettslaget som f.eks. hund og katt. Katter som beveger seg utendørs er ikke tillatt. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Dyr skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere i borettslaget. Hunder skal føres i bånd i borettslaget.

Sak 8

Forslag fra andelseier vedr. utleie av parkeringsplasser ute.

Forslag fremmet av:
Berit Orlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedrørende Husordensreglene

§ 5 Parkering/ bruk av garasje

Avsnittet vedrørende gjesteparkering endres fra:

«Gjesteparkeringsplassene er beregnet for besøkende til borettslaget. Unntaket er plassene som er leid ut til beboere etter avtale med styret.»

til:

«Gjesteparkeringsplassene er beregnet for besøkende til borettslaget. Unntaket er plassene som er leid ut til beboere etter avtale med styret. Utleide plasser følger den enkelte beboer og ikke boligen. Beboere kan sette seg på liste for leie av ledige plasser. Beboere uten garasjeplass vil ha fortrinnsrett ved tildeling.»

Styrets innstilling
Styret er enige i forslaget

Forslag til vedtak
Husordensregel § 5 endres

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hanne-Cathrine E. Hugdal

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

- Arvid Solheim
- Åsmund Vegusdal

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

- Jon Foss

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

- Benedicte Bilkvam
- Ingar Nordum

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

- Jørgen Borghagen
- Simen Svenheim

Vedlegg

1. 0464 Fjellhytta borettslag - innstilling fra valgkomiteen.pdf

---

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Marius Nygaard

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

- Jon Foss

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT 2026

Styret har i perioden hatt 10 ordinære møter i tillegg til budsjett-og regnskapsmøte.

Det er i fullført en rekke tiltak som opprinnelig ble vedtatt i vedlikeholds- og fornyelsesplanen fra 2021:

Varmtvannsberederne i blokkene er skiftet ut, og vegger og gulv i berederrommene pusset opp. Samtidig er luft-til-vann varmepumper installert i garasjene. Da sparer vi strøm ved at varme i avtrekksluften fra leilighetene overføres til varmtvannsberederne. Det er inngått serviceavtale og installert systemer for styring og energioppfølging.

Oppgangene i alle terrasseblokkene er pusset opp. De viktigste tiltakene har vært utskifting av leilighetsdørene, maling av vegger og himlinger, ny belysning i trapperommene og nye postkasseanlegg.

Lekeplassen mellom Nordsetergrenda 10 og 15 er fornyet og ombygd med nytt, stort lekeapparat og flere og mer varierte sitteplasser og benker. Samtidig er tilstøtende vei, sving og snuplass omdisponert for å bedre fremkommelighet og sikkerhet.

Alle disse tiltakene er gjennomført innenfor de rammene som er satt i vedlikeholds- og fornyelsesplanen, eller oppgitt i beboermøter. Styret søkte om, og fikk innvilget ekstern støtte til installasjonen av varmepumper og opparbeiding av den nye leke- og møteplassen. Vi fikk også støtte til energikartlegging som grunnlag for fremtidige sparetiltak. Tilsammen utgjør støttebeløpene ca. 1,2 mill. kroner.

I tillegg er det iverksatt arbeider som har krevd styrevedtak i løpet av året:

- Utbedring av skader i to rekkehustak.
- Uttynning av vegetasjon ved Nordsetergrenda 10 B for å bedre solinnfall på terrasser og hager, og utsyn fra boligene.
- Utskifting av belysning i garasjekjellerne og i utvendige trapper til garasjene.
- Kartlegging og utbedring av skader på terrasser og boder i Nordsetergrenda 13 og 15.

Skadene i nr. 13 og 15 kan være et tegn på at membraner, som nærmer seg forventet levetid, bør kartlegges, og utskifting planlegges. Dette må ses i sammenheng med fjerning av balkongkassene i terrasseblokkene, Det er en del av den opprinnelige vedlikeholds- og fornyelsesplanen. Tiltaket ble utsatt fordi det ble vurdert som mindre presserende.

Innenfor rammelånet for fornyelse gjenstår midler til utskifting av utvendige membraner og belegg over garasjekjellerne (kulvertene) mellom Nordsetergrenda 1 og 13, og mellom nr. 13 og 15. Dette må prioriteres av det nye styret. Vedlikeholds- og fornyelsesplanen må også oppdateres. Det er avgjørende for å ha oversikt over utviklingen av felleskostnader i Fjellhytta.

Styret takker alle som har bidratt med frivillig innsats under dugnader og med vedlikehold av trær, busker og blomsterbed. Vi takker også for godt samarbeid under de omfattende oppussingsarbeidene. De krevde tett kommunikasjon og tilpasning av dagliglivet til de ulike fasene i prosessen.

Til generalforsamlingen i Fjellhytta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellhytta 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 17. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FJELLHYTTA BORETTSLAG
ORG.NR. 948846519, KLIENTNR. 464

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 588 875**	**2 758 323**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 946 563	438 320
Tilbakeføring av avskrivning	15	30 227	17 549
Fradrag kjøpesum anl.midler			-73 738
Tillegg for nye langsiktige lån	18	14 000 000	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 290 985	-1 540 039
Innsk. øremerk. bankkto		-8 787	-11 540
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 783 892**	**1 830 552**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 372 767**	**4 588 875**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 276 087	5 035 394
Kortsiktig gjeld		-903 320	-446 519
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 372 767**	**4 588 875**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 051 882	14 555 952	15 005 000	15 784 000
Vaskeri	9	39 703	0	0	0
Ladeinntekter elbil		66 426	14 826	0	0
Andre inntekter	3	91 093	220 382	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 249 104**	**14 791 160**	**15 085 000**	**15 864 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-990 273	-1 064 020	-1 009 000	-1 080 000
Styrehonorar	5	-468 750	-300 000	-300 000	-360 000
Avskrivninger	15	-30 227	-17 549	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-39 500	-13 250	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-250 865	-241 215	-255 000	-262 000
Konsulenthonorar		-35 273	-84 063	-50 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-12 553 677	-2 865 124	-13 930 000	-5 325 000
Forsikringer		-733 013	-659 576	-795 000	-827 000
Kommunale avgifter	8	-3 208 585	-3 023 647	-3 120 000	-2 067 088
Energi/fyring	10	-568 952	-887 613	-900 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 060 195	-849 698	-950 000	-1 010 000
Andre driftskostnader	11	-526 046	-866 931	-520 000	-578 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 465 356**	**-10 872 684**	**-21 906 000**	**-12 188 088**
DRIFTSRESULTAT		**-5 216 251**	**3 918 476**	**-6 821 000**	**3 675 912**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	250 994	55 716	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-3 981 306	-3 535 872	-4 015 000	-3 788 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 730 312**	**-3 480 156**	**-3 975 000**	**-3 748 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 946 563**	**438 320**	**-10 796 000**	**-72 088**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	438 320		
Udekket tap:		-8 946 563	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	61 000 000	61 000 000
Tomt		1 537 469	1 537 469
Andre varige driftsmidler	15	65 203	95 430
Øremerkede bankinnskudd		160 017	358 435
SUM ANLEGGSMIDLER		**62 762 689**	**62 991 334**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	16	70	660
Andre kortsiktige fordringer		0	-11 836
Driftskonto OBOS-banken		910 894	4 453 805
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 277	47 029
Sparekonto OBOS-banken		7 320 846	545 736
SUM OMLØPSMIDLER		**8 276 087**	**5 035 394**
SUM EIENDELER		**71 038 776**	**68 026 728**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 198 * 100		19 800	19 800
Udekket tap	17	-30 099 943	-21 153 380
SUM EGENKAPITAL		**-30 080 143**	**-21 133 580**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	77 070 826	65 361 811
Borettsinnskudd	19	23 012 600	23 012 600
Annen langsiktig gjeld		132 173	339 378
SUM LANGSIKTIG GJELD		**100 215 599**	**88 713 789**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		126 877	248 586
Skyldige offentlige avgifter	20	81 333	83 366
Påløpte renter		21 072	19 966
Annen kortsiktig gjeld	21	674 038	94 601
SUM KORTSIKTIG GJELD		**903 320**	**446 519**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 038 776**	**68 026 728**
Pantstillelse	22	118 012 600	118 012 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Fjellhytta Borettslag

Marcus Väinö Inberg Kristin Aune Hans Christian Daae

Stine Bakken Frøyland Marius Nygaard

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkongtillegg	11 444
Kjellerbod	41 400
Eiendomsskatt	201 140
Felleskostnader	14 453 862
TV/Internett	14 688
Strømuttak	42 335
Leietillegg påbygg	125 637
Trappevask	161 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 051 882**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	21 476
Nøkler	18 100
Parkering/Garasje	21 836
Vaskeri	29 681
SUM ANDRE INNTEKTER	**91 093**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-612 473
Overtid	-56 200
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 000
Påløpte feriepenger	-95 620
Arbeidsgiveravgift	-179 220
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-34 009
O/U premie	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-5 568
SUM PERSONALKOSTNADER	**-990 273**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt et årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste. pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-468 750
SUM STYREHONORAR	**-468 750**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 261

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-39 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-39 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Dr.Techn.Kristoffer Apeland AS	-638 523
MALERCOMPAGNIET OSLO AS	-6 660 473
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 298 996**
Drift/vedlikehold bygninger	-603 011
Drift/vedlikehold VVS	-4 176 875
Drift/vedlikehold elektro	-34 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-252 342
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 273
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 700
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 458
Egenandel forsikring	-19 000
Kostnader dugnader	-7 415
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 553 677**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-201 264
Vann- og avløpsgebyr	-1 968 289
Feie- og tilsynsgebyr	-12 879
Renovasjonsgebyr	-1 026 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 208 585**

NOTE 9

VASKERI	
Inntekter	39 703
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**39 703**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-568 952
SUM ENERGI / FYRING	**-568 952**

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-3 000
Container	-79 069
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 158
Annen leiekostnad	-19 407
Diverse utstyr	-21 300
Annet driftsmateriale	-12 198
Renhold ved firmaer	-242 849
Andre driftskostnader	-12 975
Kontor- og datarekvisita	-1 577
Trykksaker	-3 185
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 261
Andre kontorkostnader	-11 177
Telefon, annet	-7 171
Porto	-60
Drivstoff	-954
Vedlikehold biler/maskiner	-18 248
Kontingenter	-39 600
Bank- og kortgebyr	-2 989
Velferdskostnader	-8 219
Tap på fordringer	-660
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-526 046**

NOTE 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 482
Renter av sparekonto i OBOS-banken	243 512
SUM FINANSINNTEKTER	**250 994**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 806 728
Pantegjeldsrenter	-2 173 172
Renter på leverandørgjeld	-1 406
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 981 306**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	61 000 000
SUM BYGNINGER	**61 000 000**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	49 626	
Avskrevet tidligere	-37 219	
Avskrevet i år	-6 204	
		6 203
Kubota Plentraktor		
Kostpris	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	
		1
Parkbenker		
Tilgang 2018	32 100	
Avskrevet tidligere	-32 099	
		1
Boder		
Tilgang 2021	46 388	
Avskrevet tidligere	-37 112	
Avskrevet i år	-9 276	0
Sandsilo		
Kostpris	6 357	
Tilgang 1995	24 316	
Avskrevet tidligere	-30 672	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2020	20 719	
Avskrevet tidligere	-20 718	
		1
Snøfreser		
Kostpris	53 125	
Avskrevet tidligere	-53 124	
		1
Traktor		
Tilgang 2018	169 594	
Avskrevet tidligere	-169 593	
		1

Utstyr til traktor (brøyteskjær)		
Tilgang 2024	73 738	
Avskrivet i år	-14 748	
		58 990
Vaskemaskin 1		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-36 629	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	53 935	
Avskrevet tidligere	-53 934	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**65 201**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**30 227**

NOTE 16
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	730
Tap på krav	-660
SUM KUNDEFORDRINGER	**70**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-40 591 555	
Nedbetalt tidligere	6 143 633	
Nebetalt i år	1 559 355	
		-32 888 567
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-16 000 000	
Økning 2022	-3 000 000	
Økning 2023	-9 000 000	
Økning 2024	-3 000 000	
Økning i år	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere	86 111	
Nebetalt i år	731 630	
		-44 182 259
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-77 070 826**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-22 809 400
Tilleggsinnbetalt 2002	-91 300
Tilleggsinnbetalt 2003	-111 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 012 600**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-44 277
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 056
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-81 333**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-95 620
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-578 383
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-674 038**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 012 600
Pantelån	77 070 826
TOTALT	**100 083 426**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	61 000 000
Tomt	1 537 469
TOTALT	**62 537 469**

Fjellhytta borettslag - Innstilling fra valgkomitéen

Styreleder for 1 år:
Hanne-Cathrine Eliesen Hugdal — Adresse: Tyslevveien 44 C

Styremedlemmer ikke på valg:
Navn: Marius Nygård — Adresse: Nordsetergrenda 10A

Merknad: styremedlem Kristin Aune har trukket seg. Valgkomiteen innstiller på at Jon Foss erstatter Aune som styremedlem ut perioden.

Som styremedlemmer foreslås:
Navn: Arvid Solheim — Adresse: Nordsetergrenda 1A
Adresse: Nordsetergrenda 15C
Navn: Åsmund Vegusdal — Adresse: Nordsetergrenda 13C

Navn: Jon Foss (for ett år)

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Marius Nygård — Adresse: Nordsetergrenda 10A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Jon Foss — Adresse: Nordsetergrenda 13C

Som varamedlemmer foreslås:
Navn: Benedicte Bilkvam — Adresse: Nordsetergrenda 19A

Navn: Ingar Nordum — Adresse: Nordsetergrenda 10A

Som valgkomité foreslås:
Navn: Simen Svenheim — Adresse: Nordseterggrenda 15C

Navn: Jørgen Borghagen — Adresse: Nordsetergrenda 19C

Datp 10. april 2026

Valgkomitéen for Fjellhytta borettslag

Simen Svenheim (sign) — Jørgen Borghagen (sign)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 11.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.26
Selskapsnummer: 464 **Selskapsnavn:** FJELLHYTTA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bent Egil Frøyland Bakken og Hilde Myhre er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ekstrahonorar i forbindelse med rehabilitering

Ekstra honorar kr 50 000 vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra andelseier endring i husordensreglene § 12 Dyrehold

Husordensregel § 12 endres til følgende tekst: Det er tillatt å ha alminnelige husdyr i borettslaget som f.eks. hund og katt. Katter som beveger seg utendørs er ikke tillatt. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Dyr skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere i borettslaget. Hunder skal føres i bånd i borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra andelseier vedr. utleie av parkeringsplasser ute.

Husordensregel § 5 endres

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Hanne-Cathrine E. Hugdal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Arvid Solheim
- [ ] Åsmund Vegusdal

***Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Jon Foss

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Benedicte Bilkvam
- [ ] Ingar Nordum

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Jørgen Borghagen
- [ ] Simen Svenheim

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Marius Nygaard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jon Foss

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FJELLHYTTA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948846519
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. mai kl. 18:00 til 14. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 11. mai 2026, Skovheim Allsenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bent Egil Frøyland Bakken og Hilde Myhre er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital. Kommentar til regnskapet: Ladeinntekter på kr 66 426 gjelder ladeinntekter fra 1.1 2026 til 17.3.2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstrahonorar i forbindelse med rehabilitering

For styremedlemmers ekstraarbeid med rehabiliteringsprosjekter kr 50 000

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstra honorar kr 50 000 vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag fra andelseier endring i husordensreglene § 12 Dyrehold

Fremmet av: Jon Foss

Forslag til årsmøtet 2026 i Fjellhytta Borettslag

Undertegnende ønsker å endre husordensreglene slik at det tillates å ha hund og andre kjæledyr i borettslaget.

Begrunnelse:

Det er nå kun et fåtall borettslag og boligsameier som nekter beboere å ha hund og andre kjæledyr.

Det er i dag mange hunder i borettslaget. Det har tidligere vært mulig å søke hvis man har hatt spesielle behov, noe som har gjort at mange har skaffet seg legeerklæring på dette. Dessuten har mange nyinnflyttede fått lov å beholde kjæledyr som allerede har vært en del av familien. I tillegg er det flere hunder det ikke har vært søkt om, og borettslaget har i dag ingen totaloversikt over hvilke kjæledyr/hunder som finnes hos oss.

Det kan også være en helsemessig gevinst for enkelte å få anledning til å ha kjæledyr.

Jeg mener utfra dette at det vil være meningsløst å videreføre en slik restriktiv ordning som ikke fungerer.

Samtidig mener jeg at man selvsagt må gå ut fra at de som har kjæledyr (hunder) som kan være til sjenanse for andre faktisk må gjøre noe med problemet. Dessuten må det forventes at naturlige samfunnsregler som båndtvang, behandling av ekskrementer og truende adferd, må overholdes av den enkelte eier.

Forslag til årsmøtet:

Husordensreglenes paragraf 12 byttes ut til følgende ordlyd:

§ 12 Dyrehold

Det er tillatt å ha alminnelige husdyr i borettslaget som f.eks. hund og katt. Katter som beveger seg utendørs er ikke tillatt. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyr skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret er enig i forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregel § 12 endres til følgende tekst: Det er tillatt å ha alminnelige husdyr i borettslaget som f.eks. hund og katt. Katter som beveger seg utendørs er ikke tillatt. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Dyr skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere i borettslaget. Hunder skal føres i bånd i borettslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra andelseier vedr. utleie av parkeringsplasser ute.

Vedrørende Husordensreglene

§ 5 Parkering/ bruk av garasje

Avsnittet vedrørende gjesteparkering endres fra:

«Gjesteparkeringsplassene er beregnet for besøkende til borettslaget. Unntaket er plassene som er leid ut til beboere etter avtale med styret.»

til:

«Gjesteparkeringsplassene er beregnet for besøkende til borettslaget. Unntaket er plassene som er leid ut til beboere etter avtale med styret. Utleide plasser følger den enkelte beboer og ikke boligen **(så lenge andelseier bor i borettslaget)**. Beboere kan sette seg på liste for leie av ledige plasser. Beboere uten garasjeplass vil ha fortrinnsrett ved tildeling.»

Styrets innstilling
Styret er enige i forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregel § 5 endres, med tillegg (så lenge andelseier bor i borettslaget)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Hanne-Cathrine E. Hugdal (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne-Cathrine E. Hugdal

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Arvid Solheim (58 stemmer)
Åsmund Vegusdal (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arvid Solheim
Ronni Stene-Strøm
Sofie Stene-Strøm
Åsmund Vegusdal

***Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Jon Foss (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Foss

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Benedicte Bilkvam (73 stemmer)
Ingar Nordum (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Benedicte Bilkvam
Ingar Nordum

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Borghagen (74 stemmer)
Simen Svenheim (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Borghagen
Simen Svenheim

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Nygaard (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Nygaard

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Foss (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Foss

Styrerommet
fra OBOS

Protokoll fra styremøte 7. april 2026

Boligselskap: FJELLHYTTA BORETTSLAG (464)
Klokkeslett: 18:00
Sted: Styrerommet

Møtedeltagere: Jan Herseth, Marius Nygaard, Stine Bakken Frøyland, Hans Christian Daae, Jon Lars Foss

Signert av: Stine Bakken Frøyland /s/, Marius Nygaard /s/, Hans Christian Daae /s/, Jon Lars Foss /s/

Sak 1

Godkjenning av saksliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med sakslisten. Dersom styret er enige i det, kan sakslisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Vedtak

Godkjent

Sak 2

Forberedelse årsmøtet 2026

Innkommende forslag fra beboere

Dyrehold

Tildeling av parkeringsplasser ute

Fastsettelse av honorarer

Notater fra møtet

Styret er enige med forslagsstillere vedr. utleieparkering og dyrehold.

Vedtak

Styret er enige med forslagsstillere vedr. utleieparkering og dyrehold.

Styret tilslutter fordeling av honorarer.

Elektronisk signert 8. april 2026

Vedlegg

1. honorarer_25_26.xlsx

Sak 3

Innkommende saker til GF overføres styret

Det protollføres at følgende saker, etter avklaring med forslagsstillere, overføres til styrebehandling:

Styret forplikter seg til utrede muligheter for ekstra sykkelparkering.

Styret forplikter seg til å revurdere husordensreglene m.h.t. plassering av varmepumper.

Notater fra møtet

Marius og Jon informerer forslagsstillere om at styret har besluttet å behandle sakene videre.

Vedtak

Tilsluttes av styret

Sak 4

planlegge beboermøte 11 mai fra kl 18-1930

Haster å få igang valgkommiteen.

foreslår vi kjører på samme måte som i fjor.

Heidi kan være med 11 mai på møte.

beboer møte fra kl 18-1930 med kaffe og bløtekake fra Skovheim.

(vi MÅ være ute til 1930)

Skovheim er reservert og sagt vi ønsker Kaffe og bløtekake.

Vedtak 19. januar 2026 – marcus ringer valgkomiteen. (spørre Bent om de lurer på noe)

Vedtak 7. april 2026 – Marius forbereder å lede møtet.

Notater fra møtet

Marius forbereder å lede møtet.

Jon sjekker bevertning med Skovheim

Vedtak

Marius forbereder å lede møtet.

Elektronisk signert 8. april 2026

Saken følges opp senere.

Sak 5

Radon

Vedtak 16. juni 2025 – Marcus besvarer henvendelsen ved å sende e-post fra styrerommet.

Det orienteres om innholdet i utført undersøkelse, og at styret vil følge opp saken gjennom en ny, såkalt direkte måling. Samtidig vil styret avklare spørsmål knyttet til forsikring i slike tilfeller. Reglene er endret, og håndteringen av saken må ta hensyn til det.

Vedtak 7. april 2026 – Følges opp av Marius

Notater fra møtet

Testene samles inn til uken.

Vedtak

Følges opp av Marius

Saken følges opp senere.

Sak 6

Vårdugnad

Dato/tidspunkt

Hvem gjør hva?

Notater fra møtet

Feie grus, sykkelboder, raking,

Onsdag 22/4 kl. 17 - 19

Jan kjøper inn mat/drikke

Jan bestiller jord til skadede gressplener.

Jan bestiller komprimatorbil til kl. 18:30

Jon lager oppslag og setter opp.

Vedtak

Dugnad onsdag 22/4 kl. 17 - 19

Sak 7

status vaktmesterordning

Valg av eksternt selskap.

Elektronisk signert 8. april 2026

Vedtak 19. januar 2026 – følges opp.

henter inn 3 tilbud fra firma.

Vedtak 7. april 2026 – Facilitec velges for en prøveordning med oppstart 1. mai.

Vedtak

Facilitec velges for en prøveordning med oppstart 1. mai.

Saken følges opp senere.

Elektronisk signert 8. april 2026

VEDTEKTER
for
FJELLHYTTA BORETTSLAG
org.nr. 948 846 519

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.06, med endringer 13.05.09, 15.05.13, 12.05.15, 10.05.21 og 12.05.22, 13.05.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

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

(4) Utover dette har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 ikke rett til å eie andeler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Andelseier plikter å søke styret i borettslaget dersom de skal gjøres betydelige endringer i terrasseleilighet. Det er ikke tillatt å flytte kjøkken til andre rom i terrasseblokkene.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. 3 Fjellhytta Borettslag

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås, jf 4-3(2).

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

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

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om problemene skyldes forrige andelseier.

(9) For de andelseiere som har innglasset terrasse gjelder vedlikeholdsplikten å omfatte vedlikehold av innglassete terrasser samt å bære kostnadene ved å fjerne innglassingen når borettslaget skal utføre vedlikehold av terrasser.

(10) Montering av varmepumper er tillatt etter gjeldende retningslinjer: Krever skriftlig godkjenning fra styret i forkant av montering.

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Felleskostnadene indeksreguleres, uten forvarsel, 1. januar hvert år basert på endring av konsumprisindeksen fra oktober det ene året til oktober forut for reguleringen. Ved spesielle behov kan styret vedta større økning som vil bli skriftlig varslet med en måneds varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

FJELLHYTTA BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen 10.05.2012.
Endring vedtatt i ordinær generalforsamling 12.05.2015, 16.05.2019 og 10.05.2021

1 Hensikt

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt bomiljø utvikler seg best ved at man snakker med sine naboer og sammen finner løsninger på små og store spørsmål og problemer.

Husordensreglene skal være med på å skape gode boforhold og godt naboskap i borettslaget. De skal bidra til at eiendom, anlegg og fellesutstyr blir vernet om.

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

§ 2 Styret

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for Fjellhytta borettslag foreskriver. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.
Forslag til saker som styret skal behandle, må leveres skriftlig og undertegnes.

§ 3 Ro

Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for naboer
Det skal være alminnelig ro i tidene:
Mandag-fredag mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
Lørdag og helligdager mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
Hvis du planlegger større private arrangementer bør du varsle dine naboer i god tid og så langt mulig holde vinduer og dører lukket for å redusere eventuell sjenerende støy.
Reparasjoner og tilsvarende støyende aktivitet som kan være til urimelig sjenanse, må kun foretas:
Mandag-fredag mellom kl. 8.00 og kl. 20.00 (men ikke på helligdager/høytidsdager)
Lørdager mellom kl. 8.00 og kl 18.00.
Beboerne skal påse at fellesdører/ ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer eller på lekeplassene i felles uteområder.

§ 4 Orden i fellesområdene/uteareal

Oppganger i blokkene skal som hovedregel ikke brukes til å oppbevare private gjenstander, ut fra hensyn til renhold og brannsikkerhet. Det er avsatt plass til barnevogner o.l. i inngangspartiet i 1.etasje i blokkene.

Størsteparten av uteområdet rundt blokker og rekkehus er fellesområder til glede og bruk for alle beboere. Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealet i eget område, verken med gjerde, møblering eller beplantning. Alle må medvirke til at uteområdet, med beplantning og oppholdsplasser holdes pent, rent og ryddig. Ikke kast sneiper, snus eller annen søppel på bakken. Vær særlig oppmerksom på å fjerne matavfall for å hindre rotteplager.

Andelseier er ansvarlig for skade han eller hun påfører fellesareal ute og inne.

I henhold til brannforskriften er det forbudt å skyte opp raketter på borettslagets område.

§ 5 Parkering/ bruk av garasje

Kjøring med motorkjøretøyer på borettslagets område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

Uniformerte utrykningskjøretøy.
Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon.
(Søknad om dispensasjon sendes skriftlig til styret; bekreftelser/attest må vedlegges)
Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres.
Kjøring av syke og bevegelseshemmede.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart.

Sykling i borettslaget må skje slik at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre. Kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne må kun parkeres på egen parkeringsplass i garasjen eller på leid plass på gjesteparkeringen. Det er kun lov å parkere én bil på hver av de oppmerkede plassene. P-plass i garasjekjeller må ikke brukes til oppbevaring av annet enn kjøretøy pluss ekstra hjulsett som henges på veggen og evt lette gjenstander som kan henges i taket over egen plass. Borettslaget er uten ansvar for verdier som beboerne oppbevarer i garasjen. Garasjeplassen må holdes ryddig og uten avfall. Garasjen må ikke brukes til reparasjon og vask av bil, bl.a. av hensyn til brannsikkerhet. Søppelkasser er oppsatt ved utgangsdørene. Dørene til garasjen må holdes låst så ikke uvedkommende får adgang.

Gjesteparkeringsplassene er beregnet for besøkende til borettslaget. Unntaket er plassene som er leid ut til beboere etter avtale med styret.

Andelseiers gjentatte parkering på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier og ellers i uteområde på borettslagets eiendom utgjør brudd på husordensreglene. Slike brudd vil resultere i advarsel fra styret. Forholdet kan medføre borttauing.

Yrkesbiler, campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer og lignende skal ikke lagres/hensettes på gjesteparkeringsplassene eller i garasjen. Biler og andre kjøretøy skal kun parkeres på de regulerte oppstillingsplasser.

Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget.

§ 6 Bruk av vaskeriene

Vaskeriene i terrasseblokkene kan benyttes av alle beboerne i borettslaget. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene til å vaske for personer som ikke bor i borettslaget. Vaskeriene kan benyttes mandag til fredag kl 8.00-20.00 (ikke hellig- og høytidsdager). Tørking kan foregå til kl 21.00. Bruker av vaskeriet plikter å rengjøre vaskeriet etter bruk. Vaskeriet skal holdes låst når de ikke er i bruk. Bruksanvisning og ytterligere informasjon finnes på oppslag i vaskeriene. Feil ved maskiner må omgående meldes til vaktmester.

§ 7 Bruk av terrassen

For å unngå skader må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene. Det er ikke tillatt å innglasse verandaer/terrasser eller å fastmontere utstyr og/eller andre gjenstander utvendig i tak eller på vegger da dette kan beskadige det katodiske beskyttelsessystemet. Dersom andelseier har montert utstyr som skader det katodiske system, bærer andelseier det økonomiske ansvaret. Kontakt styret eller vaktmester på forhånd før eventuelt arbeid igangsettes.

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover kanten på terrassen.

Det er ikke tillatt å legge varmekabler, fliser eller annet fastmontert gulvbelegg på terrassene.

§ 8 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og bygg avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 9 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11 Bruk av grill og trampoline

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt med trampoline i borettslaget.

§ 12 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom *gode grunner* taler for dyreholdet og det *ikke er til ulempe* for de øvrige brukerne av eiendommen. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker selv skriftlig rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Kvittering på at slik nabovarsel er levert, oversendes styret sammen med eventuell søknad. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskrapning av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes direkte til naboen. Kanskje er han eller hun ikke klar over forholdet, og problemet kan løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.
Slike overtredelser kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge sin andel og flytte fra borrettslaget.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling.

Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Fjellhytta borettslag

FJELLHYTTA BORETTSLAG

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

Vedtatt av generalforsamlingen 23. mai 2007
Endret 22. mai 2017

Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak

Omfatter utbygging og mer presise regler for våtromsarbeider samt andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

1 Bakgrunn

Allerede i 1980-årene ble det vedtatt på en av borettslagets generalforsamlinger at utbygging av leiligheter og rekkehus skulle være tillatt. Mange andelseiere har i løpet av årene som er gått gjennomført utbyggingstiltak, men borettslaget har manglet klare retningslinjer for utbygging og endring.

Styret skal ivareta fellesskapets og berørte andelseieres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningsmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig håndverk i visse tilfeller kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet når boenheter skifter eier/selges. Styret har derfor utarbeidet retningslinjer, kontrollrutiner og standard kontrakt for å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte og forhindre at borettslaget løper unødvendig risiko ved å gi andelseiere fullmakt til å stå som tiltakshaver/byggherre.

Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak i boenhetene i borettslaget, må gjøre seg kjent med disse retningslinjene og plikter og følge fastsatte kontrollrutiner. Retningslinjene skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og entreprenør. Våtromsnormen skal følges. Se pkt.3 og pkt. 4

2 Utbygging (tilbygg, påbygg)

2.1 Godkjente utbyggingsløsninger

Tegninger av forhåndsgodkjente utbyggingsløsninger og av standard terrassebod til kjøkkenterrassen i blokkene kan hentes fra borettslagets hjemmeside: www.fjellhytta.net.

Innvendige planløsninger overlates til den enkelte andelseier, men de må følge retningslinjene. Se pkt. 3 og pkt. 4 om våtrom. Det gis ikke tillatelse til innglassing av terrasser i blokkene. Bestemmelsen er gitt i husordensreglene for Fjellhytta borettslag.

2.2 Søknad

Andelseiere som ønsker å bygge ut, må selv søke Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om igangsettingstillatelse. Arbeidet kan først starte når bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger og styret har godkjent søknaden.

Styret skal ha kopi av godkjenningen fra Plan- og bygningsetaten så snart andelseieren har mottatt denne. Retningslinjene for utbygging tar utgangspunkt i:

• Reguleringsplan for området S-2161 av 30.08.1976.
• Bebyggelsesplan for området vedtatt 19/10-1977 i sak 3 samt godkjente endringer av disse planene med tegninger datert 23/8-2005 utarbeidet av arkitektkontoret Alf Bastiansen ved sivilarkitekt Gro Hovda MNAL.

2.3 Kontrakt

Før søknad sendes til Plan- og bygningsetaten, må det inngås kontrakt mellom Fjellhytta borettslag ved styret og den enkelte andelseier (se kontrakt her). I kontrakten skal det bl.a. framgå hvilket utbyggingsalternativ som er valgt. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar.

Når kontrakten er undertegnet av styrets leder, gis andelseieren fullmakt til å stå som tiltakshaver/byggherre og kan sende inn søknad til Plan- og bygningsetaten som avgjør når arbeidene kan starte. Ved inngåelse av kontrakt mellom andelseier og entreprenør anbefaler styret NS 3408 (Alminnelige kontraktbestemmelser for enkle bygg og anlegg) som ivaretar andelseiers rettigheter.

2.4 Informasjon til naboer

Fjellhytta borettslag har lagt likhetsprinsippet til grunn ved utbygging. Det betyr at det ikke gis reservasjonsrett for berørte andelseiere mot utbygging. Derimot skal berørte andelseiere informeres om planlagt utbygging. Berørte andelseiere skal signere for mottatt informasjon. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i direkte tilgrensende leiligheter i samme hus/rekke, samt for endeleiligheter i neste hus/rekke. Med berørte andelseiere menes også de som bor i leiligheter hvis rådighetsområde utbygger eventuelt må gå over i forbindelse med utbyggingen.

Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder.

2.5 Økonomi og ansvarsforhold

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for utbyggingen av leiligheten - så vel økonomisk som den faglige utførelsen. Andelseier skaffer selv ansvarshavende for utbyggingen. Utbyggingen bekostes i sin helhet av den enkelte andelseier, men eiendomsretten til utbyggingen tilfaller borettslaget. Andelseier har ansvar for å ha forsikring i byggeperioden. Alle utgifter som påløper borettslaget som følge av utbyggingen, skal dekkes av den enkelte utbygger.

Fundamentering av tilbygg skal utføres etter krav/veiledning i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Overskuddsmasse fra utgraving av fundament skal kjøres bort fra borettslagets område umiddelbart. Ved utbygging er andelseier ansvarlig for eventuelle flyttinger av koblingsbokser, omlegging av ledningsnett for vann og avløp, elektriske installasjoner, drenering osv. Utbyggingen må ikke hindre andre andelseiere eller borettslaget tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpssystemer og lignende. For øvrig må utbyggingen tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Styret

gjør spesielt oppmerksom på at utbygging og større rehabiliteringsoppgaver i leiligheter i terrasseblokkene ikke må påvirke ventilasjonsanlegget.
Styret kan også gi pålegg som sikrer en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Utbygger er ansvarlig for kostnader ved dette. Om utbyggingen ikke øker verdien av leiligheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte måtte bli påført.

Andelseier som utbygger, har det fulle ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden så som bygninger, fellesarealer med mer. Dette gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.
Den enkelte utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen 3 uker.

2.6 Garantibeløp

Borettslaget krever at det innbetales et garantibeløp på kr 20.000,- for skader som kan oppstå på borettslagets bygninger, fellesarealer eller på andre andelseieres rådighetsområder. Garantien innbetales til Fjellhytta borettslag i en sperret depositumkonto ved OBOS hovedkontor. Garantibeløpet er rentebærende for andelseieren med den rente Fjellhytta borettslag til enhver tid får i OBOS. Garantien blir stående til utbyggingen er ferdigstilt og styret har godkjent eventuell istandsetting av fellesarealer og andre andelseieres rådighetsområder. Garantibeløpet tilbakebetales når styret aksepterer andelseiers ferdigstillelse og ferdigattest foreligger, se pkt 2.8.

2.7 Kontrollrutiner

For å sikre utbyggingens faglige standard skal en konsulent valgt av styret godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent inntil kr. 4.000,- dekkes av andelseier. Kostnader ut over dette dekkes av borettslaget. Andelseier har ansvar for at konsulenten blir tilkalt ved følgende faser i byggearbeidet:
1. Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres. Samtidig legges igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten samt tegninger fram for konsulenten.
2. Når råbygget er ferdig.
3. Når arbeidene er sluttført.
Andelseier plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten og må selv dekke de kostnader dette påfører andelseier. Konsulenten skal rapportere til styret.

2.8 Ferdigstillelse

Andelseier anmoder kommunen om ferdigattest. Kopi av ferdigattesten sendes styret. Når utbyggingen er ferdigstilt, må andelseier varsle styret skriftlig slik at borettslaget kan overta forsikringsansvaret og justere andelseiers fellesutgifter. Dette er nødvendig for å få dekket merutgifter til felleskostnader for forsikring, vedlikehold etc., som øker med økt areal.

Tilbygget skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til materialvalg, farge på beis, etc. Det utvendige arbeidet skal være ferdig innen ett år etter at påbyggingen er påbegynt. Når styret varsles om at dette er gjort, overtar borettslaget ansvar for ytre vedlikehold, på samme måte som for den øvrige bygningsmassen i borettslaget. Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseieres rådighetsområde skal repareres og om mulig føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at påbyggingen er påbegynt (regnet fra dato for innbetaling av garantibeløp), kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning.

Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, plikter han/hun å informere kjøper om tidsfrist for ferdigstillelse. Selgende andelseier plikter også å sørge for at nye eiere av andelen underskriver kontrakten med borettslaget. Ved overdragelse/salg står selger ansvarlig inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

3. Våtromsarbeider, særskilte retningslinjer

3.1 Melding til styret

Andelseier som vil foreta arbeider på eksisterende våtrom (vaskerom, dusj, bad), herunder skifte av membran, skal følge Våtromsnormen TEK § 13-20 og er et lovkrav. (Forskrift om tekniske krav til byggverk). Arbeider på våtrom skal utføres av Godkjent våtromsbedrift, og skal følge Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK). Når arbeidene er utført, skal styret motta fra andelseier dokumentasjon i henhold til TEK § 4-1. Andelseier har plikt til å levere dokumentasjon. Dersom styret ikke har mottatt slik dokumentasjon, kan styret kreve regress fra andelseier i forhold til oppståtte skader og kostander som har oppstått.

De samme regler gjelder for etablering av nytt våtrom (f.eks, dusj, wc, bad) og/eller endring av våtrom (hulltaking i brannskiller, herunder skifte av sluk som bryter branncelle, utvidelse av våtromsareal, installasjon og endring av innvendig vannbåret anlegg som eksempelvis varme-, kulde- og sprinkleranlegg, samt installasjon av dusjkabinett utenfor våtrom.
Nærmere informasjon om eventuell byggesaksbehandling fås hos Plan- og bygningsetaten, eller sjekk Forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.2 Ansvarsforhold

Fordeling av ansvar for vedlikehold framgår av borettslagets vedtekter. Denne ansvarsfordelingen legges til grunn for alt arbeid, også i våtrom. Andelseier har ansvaret for at våtromsnormen og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven blir fulgt. Det skal benyttes autorisert arbeidskraft ved alt våtromsarbeid i boenheten. Se for øvrig borettslagets vedtekter.
Det må ikke gjøres ombygginger av våtrom som senere kan hindre borettslagets tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

4. Ombygging og endringer i terrasseblokkene

Endring av rom i terrasseblokkene som eksempelvis flytting av kjøkken i leiligheter, skal varsles til styret før arbeidet eventuelt kan utføres. Styret skal i slike tilfeller godkjenne endringene før arbeide igangsettes. Er arbeidet utført uten styrets godkjenning, kan styret kreve tilbakestilling av utførte endringer. Strukturelle endringer er søknadspliktig. Ref. Plan- og byggetaten.

5. Avfall, husordensregler og parkering

Byggavfall skal ikke kastes i borettslagets søppelcontainer eller søppeldunker. Andelseier er ansvarlig for at alt byggavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Styret anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Byggeaktivitet skal foregå i samsvar med gjeldende husordensregler.

6 Konflikt

Brudd på retningslinjene og/eller kontrollrutinene vil kunne betraktes som vesentlig mislighold av forpliktelsene andelseier har overfor borettslaget, og kan dermed få konsekvenser for boretten. Styret kan også stanse byggearbeidene for kortere eller lengre tidsrom ved brudd på retningslinjene og/eller kontrollrutinene.

Ved konflikt mellom den enkelte utbygger og styret og mellom utbygger og andre beboere, fatter styret avgjørelse. Styrets avgjørelser kan prøves for det ordinære rettsapparatet.

7 Iverksetting og endring av retningslinjene

Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fjellhytta borettslag ble godkjent i styremøtet i sak 13/2017 den 13. mars 2017 og vil søkes godkjent av generalforsamlingen 22. mai 2017.

Styret kan foreta mindre endringer og oppdatere retningslinjene, og ved behov innarbeide retningslinjer for andre bygningsmessige tiltak.

Vedlegg 1
til retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fjellhytta borettslag.

KONTRAKT

mellom OBOS Selskap nr 464 Fjellhytta borettslag ved styret og andelseier
……..…….leilighetsnr……..
adresse……
tlf……(privat)……(arbeid)……(mobil)

Følgende utbyggingsalternativ er valgt i henhold til bestemmelser gitt av Plan- og bygningsetaten ……

Antall m^2 brutto boligareal som bygges ut:……m^2. Kopi av melding/søknad om tiltak, fasadetegninger og innvendig planløsning følger vedlagt.

Andelseier bekrefter med dette at garantibeløpet på kr 15 000 er innbetalt. Andelseier bekrefter også at andre berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med andelseiers utbyggingsplaner.

Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for utbyggingen som framgår av gjeldende "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fjellhytta borettslag".

Oslo, …../…… 20….

……	……
1. ANDELSEIER BORETTSLAG	FOR FJELLHYTTA Styreleder

Kontrakten fylles ut og undertegnes i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar. Borettslaget sender sitt eksemplar til OBOS, Lambertseter. OBOS returnerer kopi av kontrakten, med opplysning om innbetaling av garantibeløpet til styreleder når garantibeløpet er innbetalt.

Garantibeløp kr …….er innbetalt dato.

Kopi av kontrakten returnert styreleder dato: …….

Sign…….

Oslo

V231205

Nordsetergrenda 1 m.fl.(Fjellhytta borettslag). Mindre vesentlig reguleringsendring av S-2161.Det legges til rette for utvidelse av eksisterende boliger .Både i rekkehusene og terrasse-blokkene.Bindende hustegninger som angir volum og fasader.

Vedtaksdato: 23.12.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200407124
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2161, 200407124

Dokumentet består av 24 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

Endrede reguleringsbestemmelser for S-2161, 30.08.1976, NORDSETERGRENDA 1 M. FL., FJELLHYTTA BORETTSLAG, Gnr 157 / bnr 633 og 634

Endringer/tilføyelser er vis i ***fet kursiv***.

Se endrede reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2161 av 30.08.76 og bebyggelsesplan sak 461/75, Nordseter borettslag.
V270601.doc

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 157, BNR. 1 MFL., GNR. 183, BNR. 10 MFL., NORDSETER OG SKOVHEIM. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, SPESIALOMRÅDE - KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, TRAFIKK- OMRÅDE - VEIER OG GANG/SYKKELVEIER SAMT FELLES AVKJØRSEL, FRIOMRÅDE - TURVEI OG AREAL FOR LEK, SPORT OG IDRETT.

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

2. Det regulerte område er disponert til:

   a). Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene 1-5 og del av eiendommen Skovheim).

   b). Byggeområde for offentlige bygninger (daginstitusjoner, barneskole, ungdomsskole, sykehus, beboersenter).

   c). Spesialområder (kommunalteknisk virksomhet).

   d). Friområde (turvei, areal for lek, sport og opphold).

   e). Trafikkområder (kjørevei, gang- og sykkelvei).

3. Før søknad om byggetillatelse for boligene kan behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for alle boligfeltene. Bebyggelsesplan for byggeområder for offentlige bygninger skal også fremlegges for bygningsrådet.

4. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealenes og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, jfr. vedtekt for Oslo kommune til bygningslov par. 69. Eksisterende vegetasjon og terreng bør søkes best mulig bevart.

5. a). Boligområdene 1, 2, 3, 4 og 5 kan til sammen bebygges med 1070 leiligheter, med maks. brutto gulvareal 88 000 m2. Langs boligfeltenes østside kan det bygges en rekke med terrasserte blokker i maks. 4 etasjer pluss underetasje. I særlige tilfeller kan bebyggelsen tillates oppført i 6 etasjer + underetasje. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer pluss underetasje.
For felt 3, Fjellhytta Borettslag, gnr. 157, bnr. 633 og 634 kan det foretas utvidelser innenfor viste byggegrenser på kart merket PSK-200407124, datert 23.08.2005. Utenfor byggegrense kan det oppføres frittliggende boder for rekkehusene og underetasjen av terrasseblokkene. Maksimal T-BRA = 5m^2 pr. bod.
Tilbygg/påbygg skal være i henhold til angitte utvidelsesalternativer for den enkelte hustype, som vist på vedlagte tegninger for Fjellhytta borettslag, utarbeidet av siv. ark . Gro Hovda, datert 25.06.2004. Det skal kunne foretas utvidelse av boligene med maks T-BRA 2.844,5m^2 som total arealøkning av eksisterende T-BRA. Utvidelse av hver enkelt bolig skal være i henhold til vedlagte arealoversikt og alternativer. Tilbyggsvariantene er bindende for hver type bolig.
For endeseksjoner tillates det å sette inn vinduer i gavl. Vinduene må være av en opprinnelig type i form og inndeling.

Rekkehus i 2 etasjer:
Type 4A: 9 stk på- / tilbyggsvarianter, alt. 1-9. Variantene kan kombineres som spesifisert på tegninger merket 1-9, datert 25.06.04 innenfor totalrammen på 40,0m^2 utvidelse av opprinnelige 99,0m^2.
Type 4C: 10 stk på- / tilbyggsvarianter, alt. 1-10. Variantene kan kombineres som spesifisert på tegninger merket 1-10, datert 25.06.04 innenfor totalrammen på 40,0m^2 utvidelse av opprinnelige 99,0m^2.
Der valgte utbyggingsalternativ gir mulighet for det, kan det settes inn vinduer i tilbyggets kortvegg i første etasje som ikke er skillevegg mellom boenheter.
For samtlige rekkehus tillates også 3 m^2 vindfang i tillegg.

Terrasseblokker —12 typer leiligheter:
Leiligheter i underetasje kan bygges ut mot hagesiden, og bod kan flyttes ut til grense av privat uteareal. Leiligheter i 1. etasje kan bygges ut på bakkenivå på inngangssiden, og ha uisolert innglassing av terrasse mot hagesiden.
Leiligheter i 2.-4. etasje kan bygges ut på balkong på inngangssiden, og ha uisolert innglasssing av terrasse mot hagesiden. Balkonger innenfor brannskiller over inngangsparti skal ikke bygges ut, pga rømningsvei over terrasse til nabo.
Utbygging på bakkeplan og balkonger skal bygges ut i liv med eksisterende fasadeliv. Uisolerte innglassinger skal ligge i innvendig liv av eksisterende/opprinnelige balkongkasser og ha rette og skrå glassflater (ikke buer).

Terrasseblokker – underetasje:
Type 2A, 3A og 3B kan bygges ut med maks tillatt bruksareal T-BRA = 9m^2 som vist på tegninger merket Terrasseblokker og terrasseblokker u.etasje, datert 25.06.04.
3-roms leiligheten i Nordsetergrenda 10, som tidligere var barnehage, kan bygges ut med maksimal T-BRA = 18 m^2.

Terrasseblokker – 1. etasje:
Type 2B kan ha uisolert innglassing av terrasse som vist i illustrasjon.
Type 3C, 4D og 5A kan bygges ut med maks tillatt bruksareal T-BRA = 9m^2, som vist på tegning merket terrasseblokker og tegning merket terrasseblokker 1.etasje datert 25.06.04, og ha uisolert innglassing av terrasse. Alt som vist i illustrasjoner.
Type 4C kan bygges ut med maks tillatt bruksareal T-BRA 13,5m^2, som vist på tegning merket terrasseblokker og tegning merket terrasseblokker 1.etasje datert 25.06.04, og ha uisolert innglassing av terrasse. Alt som vist i illustrasjoner.

Terrasseblokker - 2.- 4. etasje:
Type 2C kan ha uisolert innglassing av terrasse.
Type 4E og 5B kan bygges ut med maks tillatt bruksareal T-BRA = 9m^2, som vist på tegning merket terrasseblokker og tegning merket terrasseblokker 2. – 4. etasje datert 25.06.04, og ha uisolert innglassing av terrasse. Alt som vist i illustrasjoner.

<u>Generelt</u>
Alle tilbygg skal utformes slik at borettslagets helhetlige preg beholdes. Tilbyggene skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse. Det skal benyttes samme takvinkel, vindusformater- og oppdeling og detaljer for øvrig. Eksisterende materialbruk og fargebruk skal videreføres.

b). Det skal innenfor de enkelte felt innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligfelt.

c). Som egenparkering skal etableres 0,8 bilplass pr. leilighet under bebyggelsen, samt 0,2 plasser pr. leilighet på terreng. I tillegg skal det anlegges 0,1 gjesteparkeringsplasser som kan legges på terreng.

d). Lengst nord i felt 2 kan innpasses dagligvareforretning. I feltene 1 og 5 kan innpasses nærbutikker.

6. a. Eiendommen Skovheim kan bebygges med boliger med maks. brutto gulvareal 13 500 m2. I eiendommens nordøstre og nordvestre del kan bebyggelsen være blokker i maks. 3 etasjer. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer.

b. Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

c. Det innpasses parkeringsanlegg i to plan etter følgende norm:

Familieleiligheter: 1 bilpass pr. leilighet, 0,1 plass pr. leilighet for besøk som kan legges på terreng. Småleieligheter: 0,2 bilplass pr. leilighet.

7. Tomt for offentlig bygning kan bebygges med maks. 13 000 m2 brutto gulvareal maks. 3 etasjer.

8. Tomt for offentlige bygning (sykehus) kan bebygges med maks. 5 000 m2 brutto gulvareal i maks. 3 etasjer.

9. Tomter for offentlig bygninger kan bare inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

10. På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

11. Felles avkjørsel fra Lindbackveien skal være felles for gnr. 183, bnr. 10, Skovheim og gnr. 157, bnr. 1, Nordseter felt 1.

Felles avkjørsel fra Sæterhøgdveien skal være felles for gnr. 157, bnr. 1, sykehustomt for gnr. 157, bnr. 182, 204, 414, 406, 498, 202, 445 og 408.

FJELLHYTTA BORETTSLAG
AREALOVERSIKT
AREAL ETTER MAKSIMAL UTBYGGING
(ALLE AREALER M2 BRA)

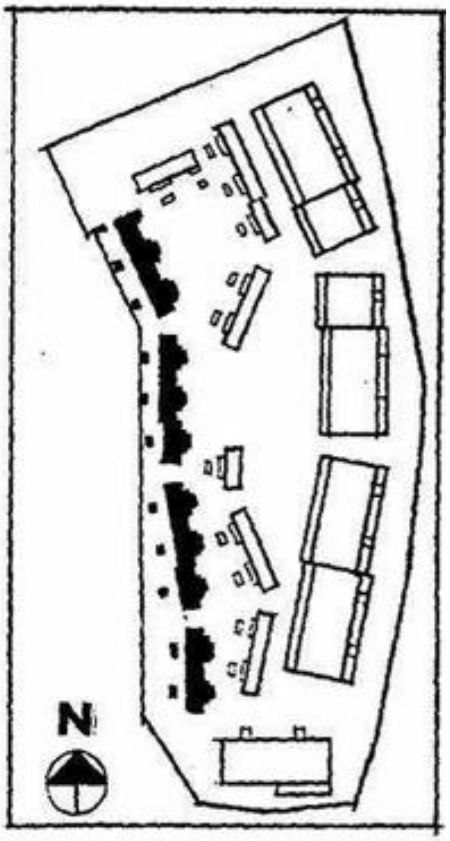
LEIL. TYPE	EKS. AREAL BRA / LEIL.	ANTALL LEIL.	SUM EKS. BRA	MAKS AREAL PR. TILBYGG	ANTALL LEIL.	SUM AREAL TILBYGG	TOTALSUM NYTT AREAL
REKKEHUSLEILIGHETER							
4A	99,0	21	2079,0	40,0	21	840,0	2919,0
4C	99,0	23	2277,0	40,0	23	920,0	3197,0
TERRASSELEILIGHETER							
2A	61,3	28	1716,4	9,0	28	252,0	1968,4
2B	52,9	12	634,8	0,0	12	0,0	634,8
2C	44,5	28	1246,0	0,0	28	0,0	1246,0
3A	70,2	3	210,6	9,0	3	27,0	237,6
3B	87,5	2	175,0	9,0	2	18,0	193,0
3C	91,7	6	550,2	9,0	6	54,0	604,2
3D	66,5	1	66,5	18,0	1	18,0	84,5
4C	112,7	11	1239,7	13,5	11	148,5	1388,2
4D	91,7	2	183,4	9,0	2	18,0	201,4
4E	104,3	40	4172,0	9,0	40	360,0	4532,0
5A	112,7	5	563,5	9,0	5	45,0	608,5
5B	104,3	16	1668,8	9,0	16	144,0	1812,8
SUM			16782,9			2844,5	**19627,4**

LEILIGHET TYPE 3D, ER TIDLIGERE BARNEHAGE SOM ER BYGGET OM TIL 3-ROMS LEILIGHET

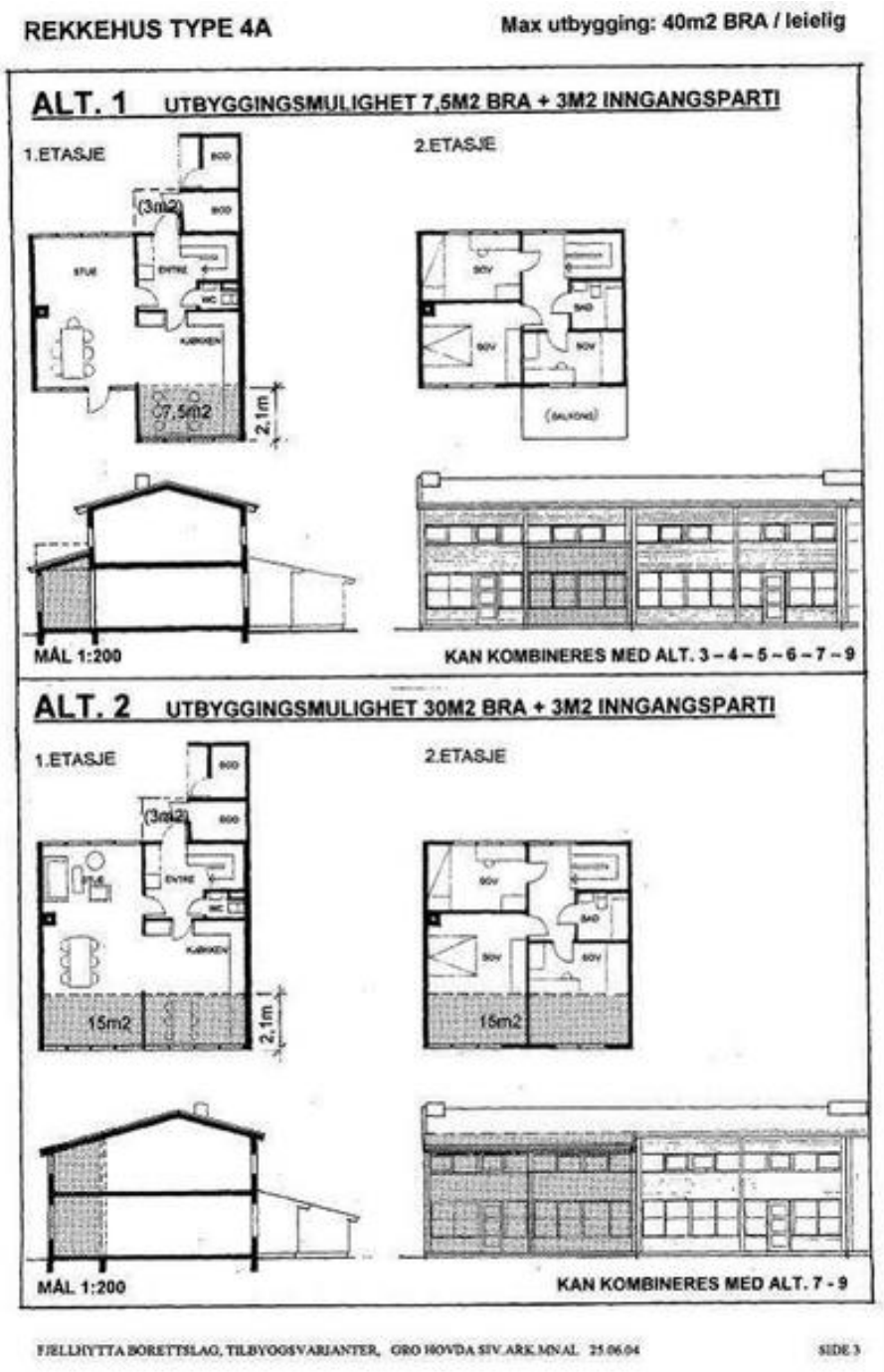
REKKEHUS TYPE 4A

4 ROMS LEILIGHETER
99M2 LEIEAREAL

Max utbygging: 40m2 BRA / leielighet
Alternativer kan kombineres innenfor 40m2



ORIENTERINGSFIGUR


REKKEHUS TYPE 4A
Max utbygging: 40m2 BRA / leielig
ALT. 1 UTBYGGINGSMULIGHET 7,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI
1.ETASJE
2.ETASJE
(3m2)
STUE
ENTRE
KJØKKEN
7,5m2
2,1m
MÅL 1:200
KAN KOMBINERES MED ALT. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 9
ALT. 2 UTBYGGINGSMULIGHET 30M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI
1.ETASJE
2.ETASJE
(3m2)
ENTRE
KJØKKEN
15m2
15m2
2,1m
MÅL 1:200
KAN KOMBINERES MED ALT. 7 - 9
FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04
SIDE 3

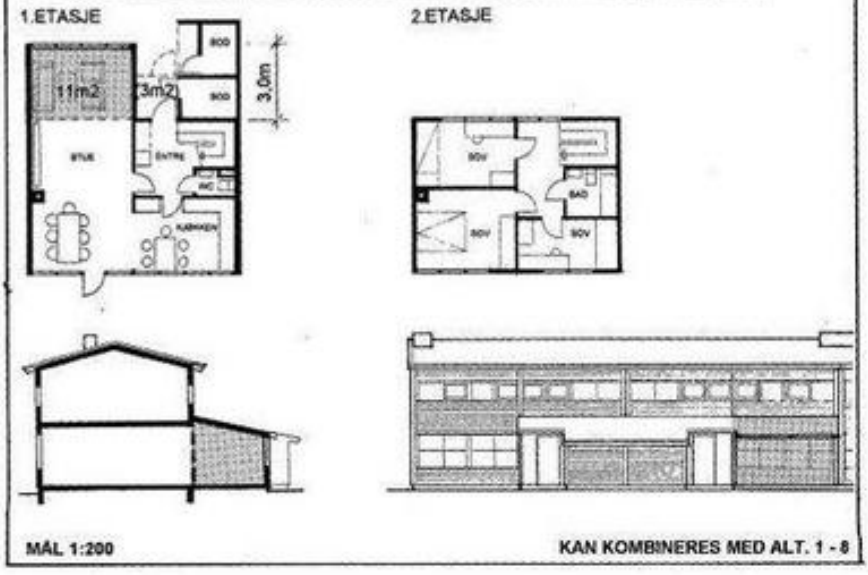
REKKEHUS TYPE 4A **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

ALT. 3 UTBYGGINGSMULIGHET 26M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 1

ALT. 4 UTBYGGINGSMULIGHET 11M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 1 - 8

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL. 25.06.04 SIDE 4

REKKEHUS TYPE 4A **Max utbygging: 40m2 BRA / leilighet**



FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, ORO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 5

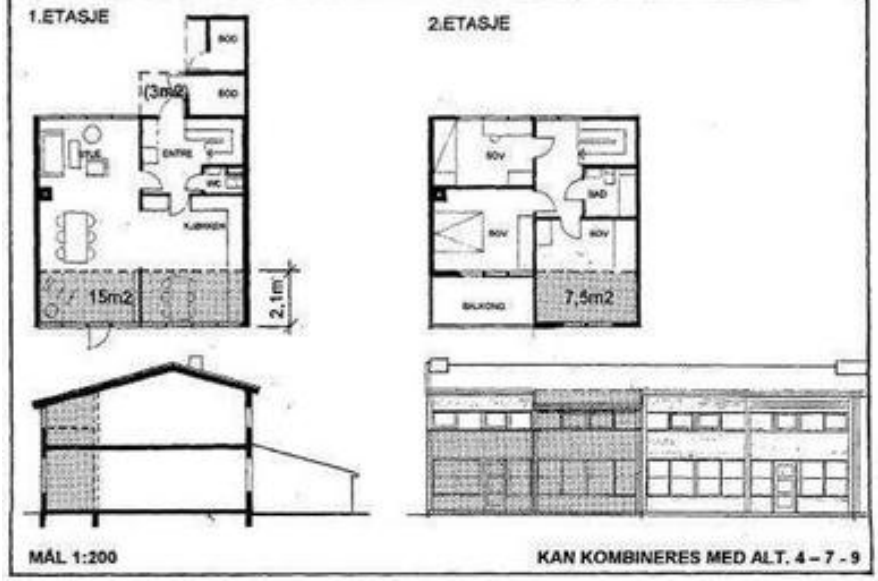
REKKEHUS TYPE 4A **Max utbygging: 40m2 BRA / leilighet**

ALT. 7 UTBYGGINGSMULIGHET 7,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 1 - 2 - 8

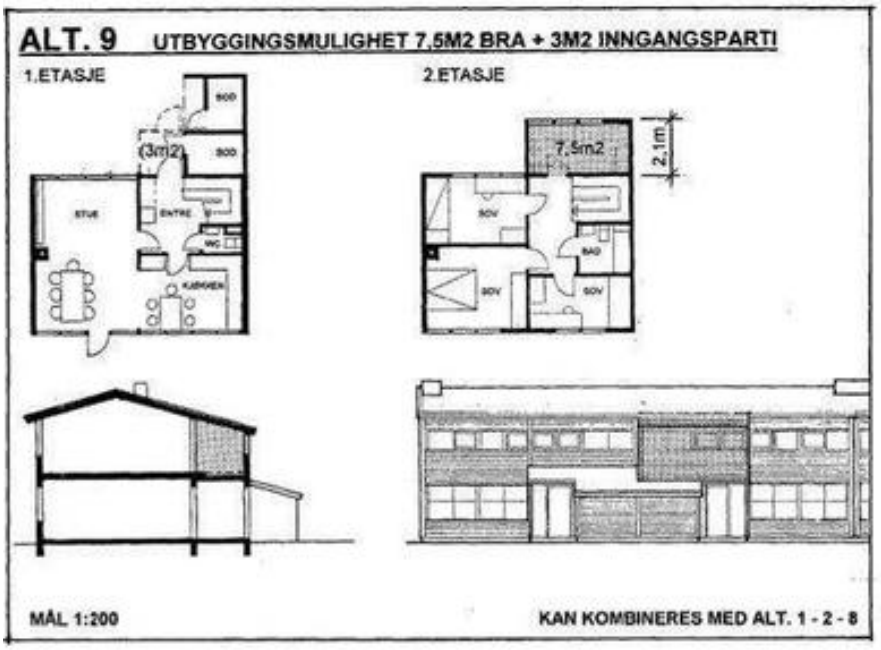
ALT. 8 UTBYGGINGSMULIGHET 22,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 4 – 7 - 9

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 6

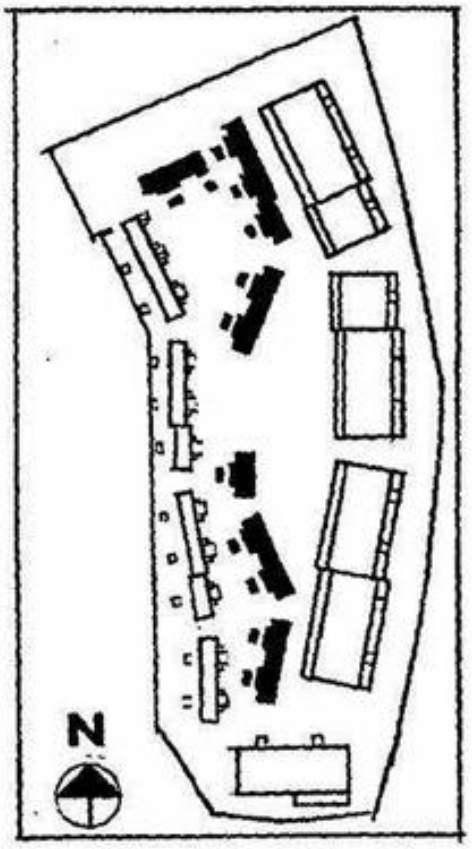
REKKEHUS TYPE 4A **Max utbygging: 40m2 BRA / leilighet**



REKKEHUS TYPE 4C

4 ROMS LEILIGHETER
99M2 LEIEAREAL

Max utbygging: 40m2 BRA / leielighet
Alternativer kan kombineres innenfor 40m2



ORIENTERINGSFIGUR

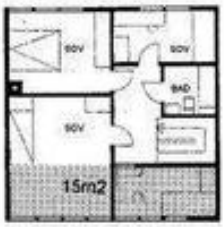
REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

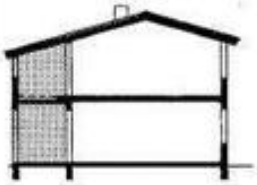
ALT. 1 UTBYGGINGSMULIGHET 22,5 M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

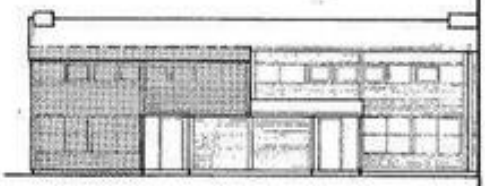
1.ETASJE



2.ETASJE







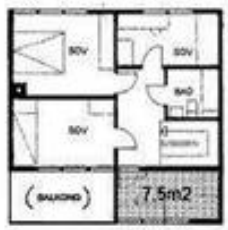
MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 4 - 9

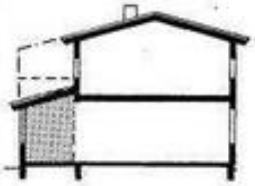
ALT. 2 UTBYGGINGSMULIGHET 15M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

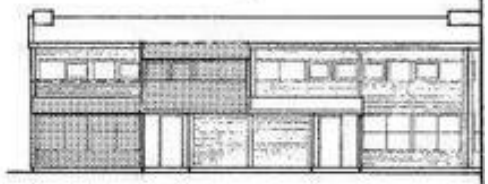
1.ETASJE



2.ETASJE







MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 4 - 8 - 9

FELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, ØRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 9

REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

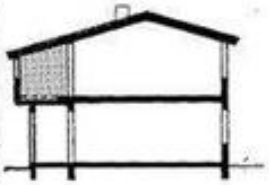
ALT. 3 UTBYGGINGSMULIGHET 7,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

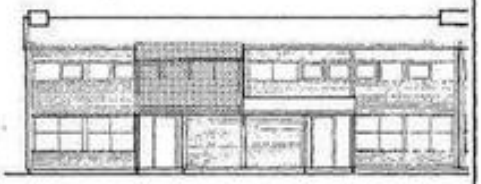
1.ETASJE



2.ETASJE







MÅL 1:200

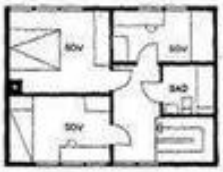
KAN KOMBINERES MED ALT. 4 – 6 – 8– 9–10

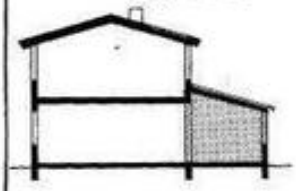
ALT. 4 UTBYGGINGSMULIGHET 11M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

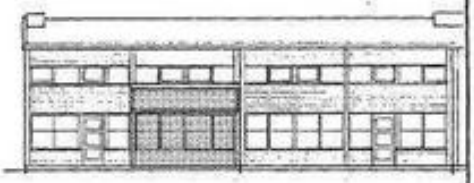
1.ETASJE



2.ETASJE







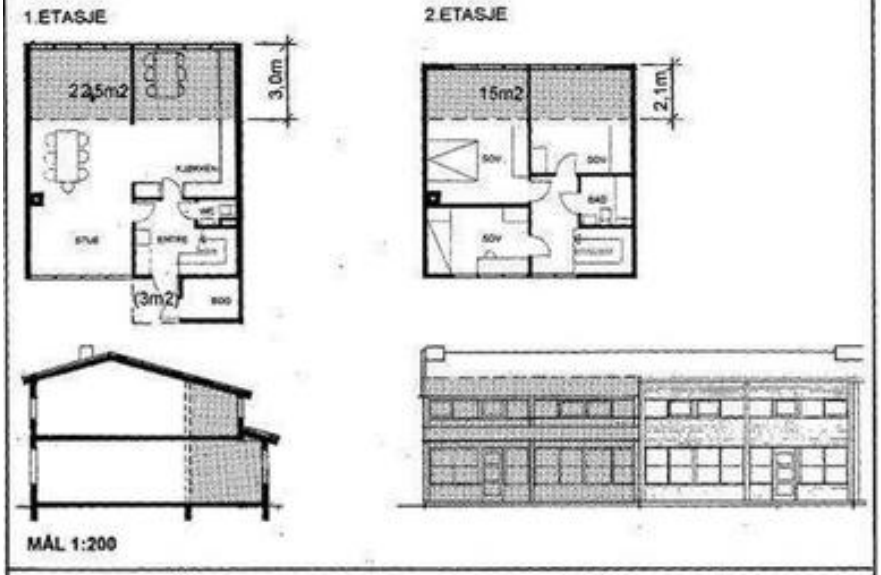
MÅL 1:200

KAN KOMBINERES MED ALT. 1 – 2 – 3 - 7

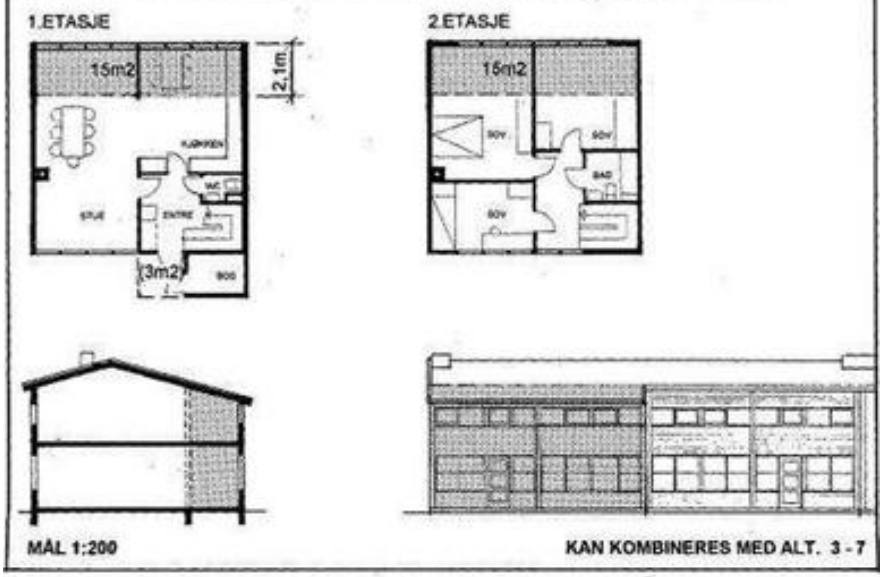
FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 10

REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

ALT. 5 UTBYGGINGSMULIGHET 37,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



ALT. 6 UTBYGGINGSMULIGHET 30M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 11

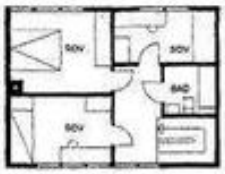
REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

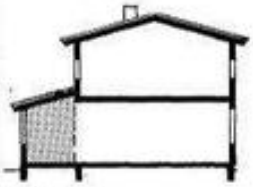
ALT. 7 UTBYGGINGSMULIGHET 7,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

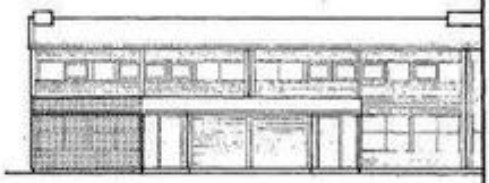
1.ETASJE



2.ETASJE







MÅL 1:200

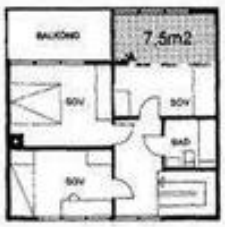
KAN KOMBINERES MED ALT. 4 –6 – 8 – 9-10

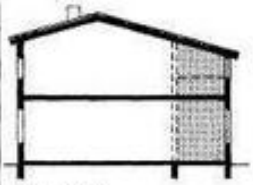
ALT. 8 UTBYGGINGSMULIGHET 22,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

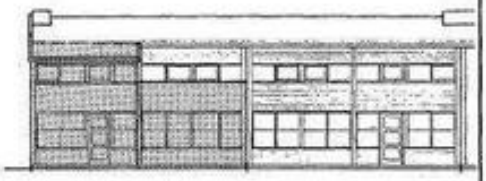
1.ETASJE



2.ETASJE







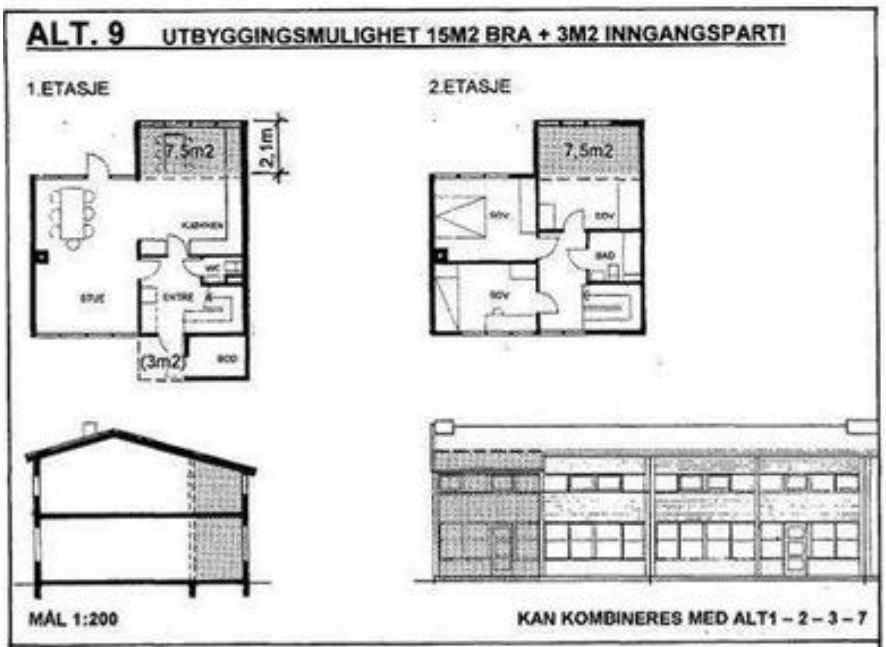
MÅL 1:200

KAN KOMBINERES MED ALT. 2 – 3 - 7

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 12

REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

ALT. 9 UTBYGGINGSMULIGHET 15M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT1 – 2 – 3 – 7

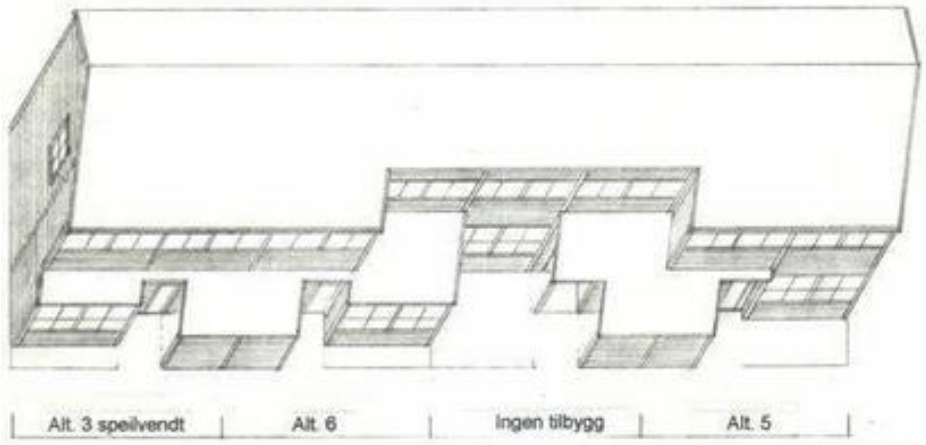
ALT.10 UTBYGGINGSMULIGHET 26,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



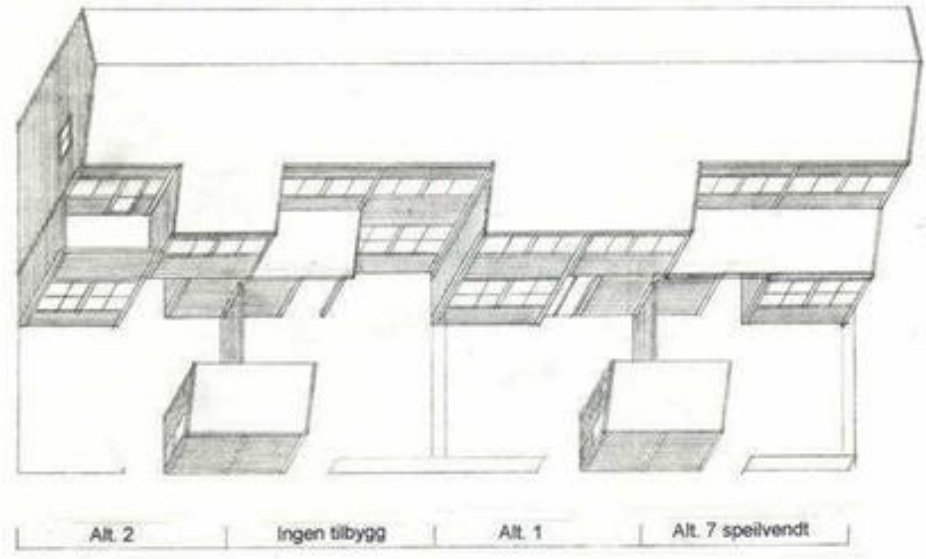
MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 3 – 7

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, ØRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 13

ILLUSTRASJONER AV NOEN TILBYGGSVARIANTER



REKKEHUS TYPE 4A, INNGANGSSIDE

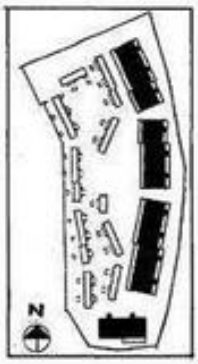


REKKEHUS TYPE 4C, INNGANGSSIDE

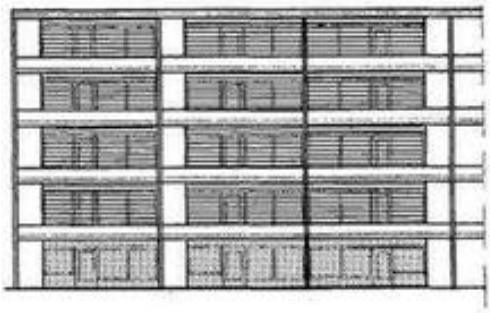
FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER. GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 14

TERRASSEBLOKKER

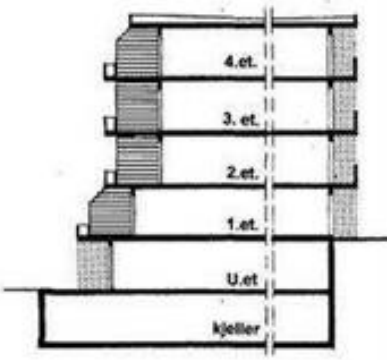
LEIL	2A:	2 ROM, 61,3 M2,	U.ETASJE
	3A:	3 ROM, 70,2 M2,	U.ETASJE
	3B:	3 ROM, 87,5 M2,	U.ETASJE
	2B:	2 ROM, 52,9 M2,	1.ETASJE
	3C:	3 ROM, 91,7 M2	1.ETASJE
	4C:	4 ROM, 112,7M2	1.ETASJE
	4D:	4 ROM, 91,7 M2	1.ETASJE
	5A:	5 ROM, 112,7 M2	1.ETASJE
	2C:	2 ROM, 44,5 M2	2.-4-ETASJE
	4E:	4 ROM, 104,3 M2	2.-4.ETASJE
	5B:	5 ROM, 104,3 M2	2.-4.ETASJE



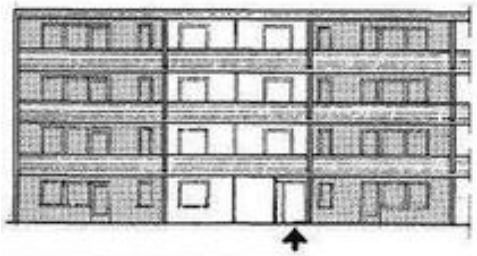
ORIENTERINGSFIGUR



FASADE MOT VEST, FELLESAREAL



SNITT 1:250



FASADE MOT ØST, INNGANGSIDE

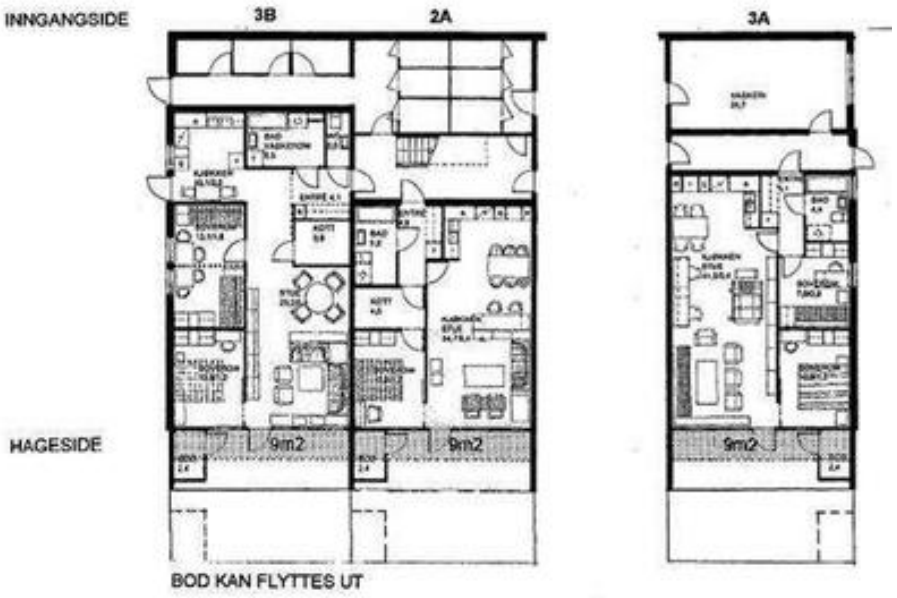
MULIG INNBYGGING

MULIG INNGLASSING, UISOLERT

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL. 25.06.04 SIDE 15

TERRASSEBLOKKER U.ETASJE

LEIL		UTVIDELSESMULIGHET
2A:	2 ROM, 61,3 M2,	9m2 på hageside
3A:	3 ROM, 70,2 M2,	9m2 på hageside
3B:	3 ROM, 87,5 M2,	9m2 på hageside

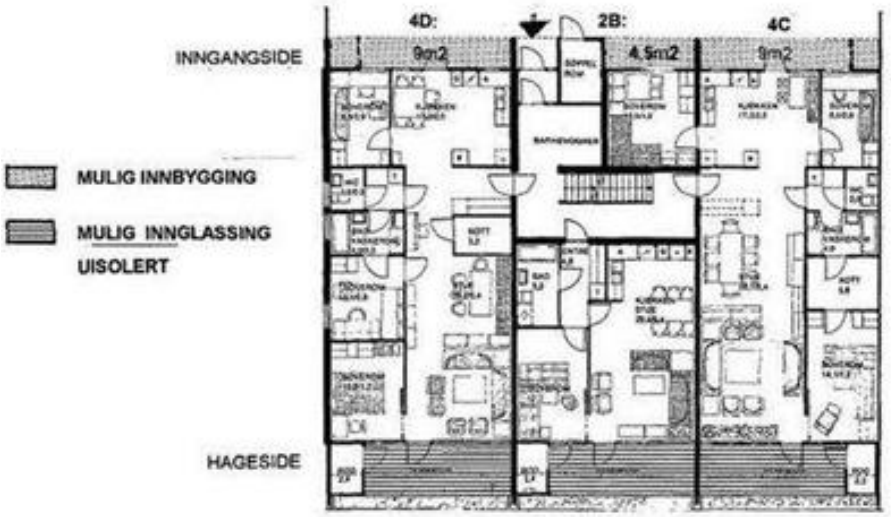


MULIG INNBYGGING

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 16

TERRASSEBLOKKER 1.ETASJE

LEIL.		UTVIDELSESMULIGHET
2B:	2 Rom, 52,9 M2,	Uisolert innglassing terrasse
3C:	3 Rom, 91,7 M2	9m2 Inngangsside og uisolert innglassing terrasse
4C:	4 Rom, 112,7M2	13,5m2 Inngangsside og uisolert innglassing terrasse
4D:	4 Rom, 91,7 M2	9m2 Inngangsside og uisolert innglassing terrasse
5A:	5 Rom, 112,7 M2	13,5m2 Inngangsside og uisolert innglassing terrasse

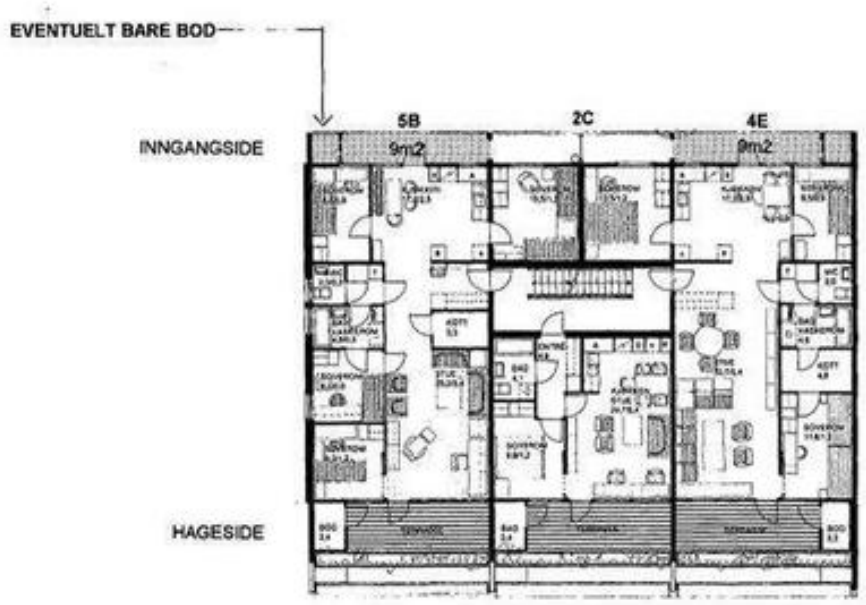




FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 17

TERRASSEBLOKKER 2.- 4. ETASJE

LEIL.		UTVIDELSESMULIGHET
2C:	2 ROM, 44,5 M2	Uisolet innglassing terrasse
4E:	4 ROM, 104,3 M2	9m2 inngangside og uisolert innglassing terrasse
5B:	5 ROM, 104,3 M2	9m2 inngangside og uisolert innglassing terrasse

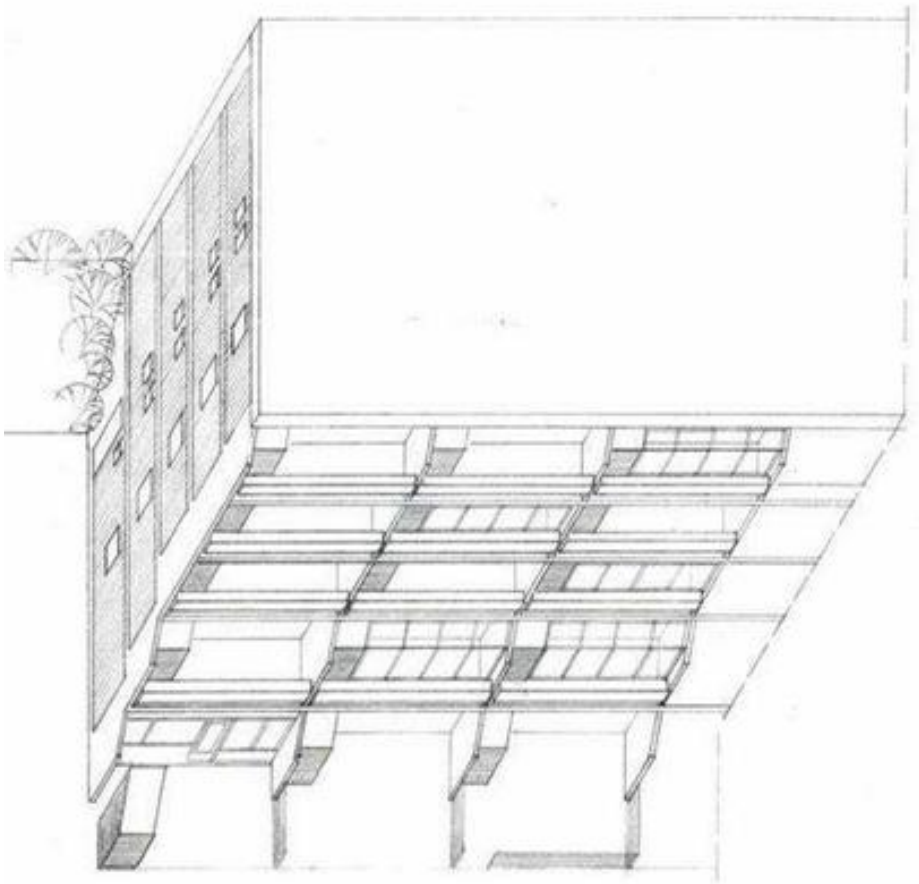


MULIG INNBYGGING

MULIG INNGLASSING ,UISOLERT

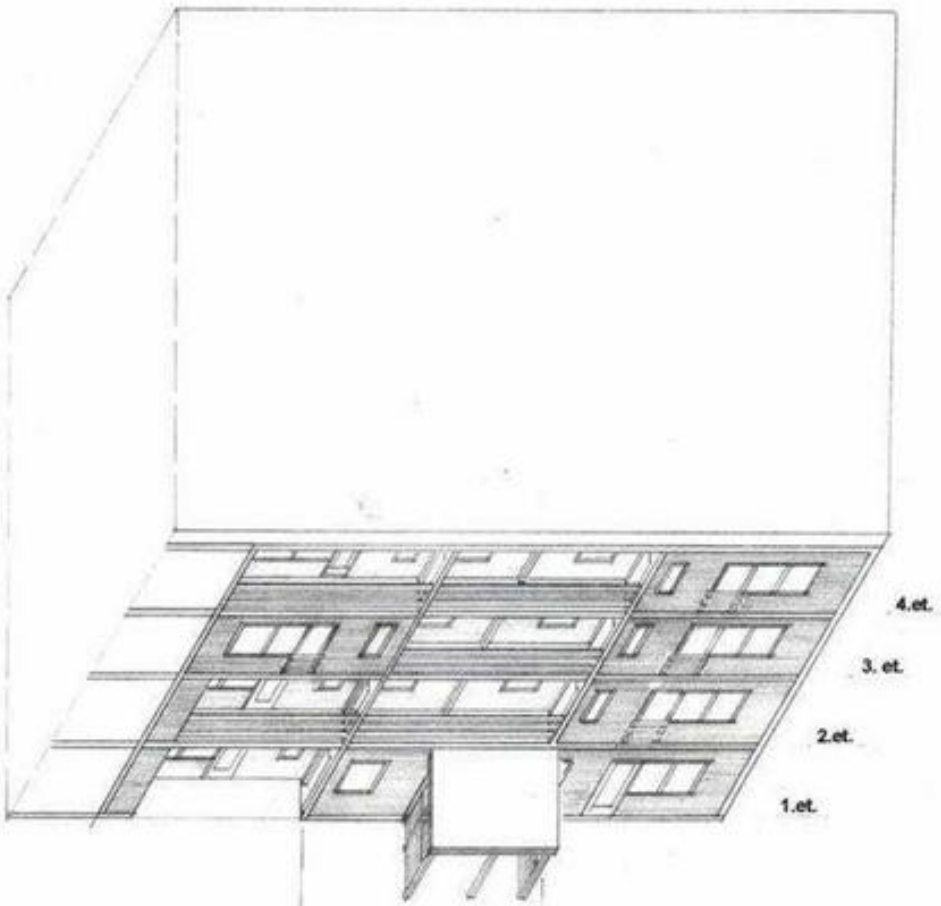
FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRD HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 18

ILLUSTRASJONER AV TILBYGG OG INNGLASSING PÅ HAGE/BALKONGSIDE



u.et:	bygget ut, bod flyttet	ingen endring	ingen endring
1. et:	ingen endring	balkong glasset inn	balkong glasset inn
2. et:	ingen endring	ingen endring	balkong glasset inn
3. et:	ingen endring	balkong glasset inn	ingen endring
4. et:	ingen endring	ingen endring	balkong glasset inn

ILLUSTRASJONER AV TILBYGG INNGANGSSIDE



1. et: ny bod	1. et: bygget ut	1. et: bygget ut
2. et: ny bod	2. et: ingen endring	2. et: balkong bygget inn
3. et: balkong bygget inn	3. et: ingen endring	3. et: balkong bygget inn
4. et: ingen endring	4. et: ingen endring	4. et: balkong bygget inn

Oslo

S-4735

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006489
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI

§ 1 *Avgrensning*
Detaljreguleringen gjelder på to vertikalnivå: under grunnen og på grunnen. Planområdet er presentert på 18 kartblad (ni under grunnen og ni på grunnen). Det regulerte området er vist på 16 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane/Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):
- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):
- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_ 2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):
- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

§ 3 *Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser*
3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase
Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) pkt. 3.2 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift / NS8175. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et utendørs støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442 pkt. 32 – Tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Alternativt skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig der de økonomiske

og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

Gnr./Bnr.	Adresse
233/201	St. Halvards plass 1
233/202	St. Halvards plass 2
234/47	Oslogate 1 A-C
233/299	Oslogate 2 B-C
234/16	Oslogate 7
233/275	Munkegata 1
234/27	Schweigaardsgate 51

Detaljert utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Krav til jernbanetiltaket:
Strukturstøy
Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til V_w,95 = 0,3-0,6 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra jernbane, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

3.2 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning
For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.4 Kulturminner
Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ulovlig uten tillatelse fra kulturminne myndigheten. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal på forhånd og i god tid sendes kulturminnemyndigheten slik at omfanget av og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jamfør kulturminnelovens § 10.

3.5 Overvann, drensvann, spillvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer herunder omlegging av tunnel for Alna, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet. Overvann fra jernbaneanlegg herunder beredskapsplasser,

skal i den grad det er mulig behandles lokalt. Drensvann og spillvann fra det ferdige anlegget skal føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av Teknisk plan UOS-10-A-13905 revisjon 04B, datert 22.05.2013 anses som detaljavklart for så vidt gjelder følgende deler:

- Betongtunnel for inngående og utgående Follobane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for inngående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for utgående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-*1,2*)
- Utforming av overgang mellom betongtunnel og bergtunnel ved Ekebergskråningen
- Tunnelløp i berg for inngående og utgående Follobane med alle mellomliggende og parallelle rømningstunneler og tekniske rom fra (km 1,63-11,88)
- Tunnelløp i berg for inngående Østfoldbane med tilliggende tekniske rom, og rømningstunneler fra påhugg (km 1,63-2,92) unntatt eventuell permanent portal
- Redningsstasjon i berg ved Åsland til kommunegrense mot Oppegård (km 11,6-11,88) inklusive adkomsttunneler i berg
- Tverrslag fra Sjursøytunnelen til tunneler for inngående spor til Østfoldbanen og inngående spor for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra eksisterende tunnel til Hafslund transformatorstasjon ved Bekkelaget til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra påhugg ved Furubråtveien til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Nordre tverrslag fra påhugg ved Åsland til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Søndre tverrslag fra påhugg ved Åsland til kommunegrense mot Ski unntatt eventuell permanent portal
- Tunnelløp for omlegging av Alnaelva i berg ved kryssing med Ekebergtunnelene, Follobanen og inngående Østfoldbane inklusive alle anleggstunneler
- Støttemurer og trau i betong som ligger under terreng for å ivareta spor-arrondering inne på sporområdet på Oslo S og som ikke er synlige utenfor Oslo S

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

Detaljert utforming av konstruksjoner etc., som ikke er tilstrekkelig belyst i reguleringsplan, avklares i forbindelse med byggesaksbehandling, eller eventuelt ved konsesjonsbehandling med hjemmel i annet regelverk for tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Innenfor området for Bjørvikaplanen skal designhåndbok for Bjørvika legges til grunn så langt den passer. Synlige konstruksjoner skal kles med natursteinsmateriale.

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

Tunnelportalene skal utformes med et enkelt og rasjonelt formuttrykk som gjør at det blir en del av det helhetlige jernbaneanlegget. Det skal benyttes et rektangulært tverrsnitt i tunnelportalene. Det rektangulære tverrsnittet skal lett la seg tilpasse til tilstøtende støttemurer. Ved utforming av tunnelportalene skal prinsippet i 3.6.2 siste punktum legges til grunn. Utforming av støy/sikkerhetsskjerm over tunnelportalene skal godkjennes av Riksantikvaren og Oslo kommune.

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

Endelig utforming fastsettes i landskapsplanen, jamfør § 7.2. Eventuelt rekkverk utformes med et lett og åpent/transparent uttrykk.

3.7 Byggegrense langs jernbane

Byggegrense til jernbane er angitt på plankartet der byggegrenser er mindre enn angitt i Jernbaneloven. For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssone, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.
a) Justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprenging, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom, etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:
a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

B: Bebyggelse og anlegg:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

BO: Institusjon, museum:
Det tillates oppført vernebygg for Bispeborgens ruiner. Vernebygget skal underordnes Oslo Ladegårds høyder for møne og gesims. Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt i plankartet med grense for bebyggelse.

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

J: Jernbane:
Innenfor regulert areal tillates Jernbaneverket å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.), ventilasjonstårn (Loenga) på inntil 7 meter høyde over planert terreng, driftsatkomster som vist i reguleringsplan og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm). Tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva med atkomsttunneler skal opparbeides innenfor formålet.

Jernbaneverket tillates å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal. Herunder kan nytt utgående Østfoldbanespor senkes for å kunne føre Alna over alle 4 spor på kulverttak.

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):
Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:
Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredtskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):
Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m^2 (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m^2 (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

V: Vei - kjørevei:
Trelastgata reguleres i 12,5 meters bredde. Herav skal kjørevei ha en bredde på maksimalt 9,5 meter inklusiv bussoppstillingsplasser. Fortau opparbeides med minimum 3 meters bredde.

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:
Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

Vgs: Gang- og sykkelvei:
Omfatter gang- og sykkelvei i Clemensalmenningen i Middelalderparken. Opparbeides i sammenheng med tilstøtende GS veier.

4.3.3 P, GV: Grønnstruktur
P1-3: Park:
I område regulert til park tillates etablert atkomst til tekniske rom i tilknytning til underliggende jernbanetunnel. Område P 1- 3 skal opparbeides i henhold til landskapsplan som nevnt i § 7.2. Over og på begge sider av betongkulvert i Klypen (område P1-3) skal terrenget opparbeides som park. Fra betongkulvert og frem til reguleringsplanens avgrensning i vest skal etableres et skrånende terreng. Området skal formidle opplevelse av hvordan landskap og bybebyggelse har vært i middelalderen. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre Strete skal være lesbare og gangbare. Området skal for øvrig opparbeides med oppholds-/ aktivitetssoner med møblering, atkomst til verkstedbygningen, hvor det skal etableres gress, beplantning og eventuell plassering av andre installasjoner som er naturlige ut fra områdets bruk, herunder oppføring av enkelte rekonstruksjoner av historiske anlegg. Plassering av andre installasjoner vurderes i tråd med opplevelse av parken som middelalderpark og rekreasjonsområde. Innenfor felt P 2 tillates oppført inntil 550 m^2 (BRA) som utvidelse av Lokomotivverkstedet.

GV: Vegetasjonsskjerm:
Område GV ved Åsland skal opparbeides som vegetasjonsskjerm med stedlig vegetasjon mot E6. Vegetasjonen skal bestå av arter med begrenset maksimal veksthøyde til 6 meter over terreng.

4.4 Hensynssoner
4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen
H140 _1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved kyss Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.
H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m^2.
H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.
H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland. Reguleres i total bredde 38 meter.
H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.
H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.
c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med ”tilbakeføringsplan” menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner

a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.
c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking (punkt a). Punkt 4.1 punkt e og f gjelder tilsvarende i anleggsperioden.

5.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang og sykkelveier med videre
Gang- og sykkelveier, veier med videre som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk. Maurtuveien skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse, og skal legges på midlertidig bro over atkomst til R/A23 ved Åsland. Gang- og sykkelveien langs Mosseveien skal legges på midlertidig bro over av-/påkjøring til R/A21. Gang- og sykkelveier, veier med videre som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard og sikres i forhold til anleggstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk. Det skal opprettholdes gode atkomstforhold til omkringliggende virksomheter. Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før gjennomføring. Midlertidige omlegging av veier /gang- og sykkelveier skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

5.4 Støv, støy og vibrasjoner i anleggsperioden
Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:
Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med veileder (TA 2115/2059 kap. 4) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00.

Kommuneoverlegen (Helseetaten) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger

Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Dette gjelder også på Oslo havn. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges Statens vegvesen, Oslo Havn og Bymiljøetaten og den aktuelle bydel til uttalelse.

Vibrasjoner i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

5.5 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp.

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdene i anleggsperioden. Planene skal omfatte trafikkavvikling herunder kjøreruter fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt eventuell mellomlagring og deponering av masser. Planen for trafikkavvikling skal forelegges kommunen og Oslo Havn og være godkjent av veimyndigheten. Planen for deponering/mellomlagring av masse skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*

Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.

Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.

Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.

Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.

Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.

Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna
Jernbaneverket skal i den videre detaljering legge til grunn at Alna skal føres over alle fire spor. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal Alna føres over utgående og inngående Follobane og inngående Østfoldbane mens det etableres en dykket løsning under Østfoldbanens utgående spor. Eventuell dykket løsning under utgående Østfoldbane skal være bygget før jernbaneanlegget settes i drift.

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen
Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet.
Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet

(2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

Før utsendelse av tilbudsinnbydelse for anleggsarbeider og tunneldriving nær Ekebergtunnelene inklusive ramper, Grønlia tunnelen, Mosseveien ved Sjursøya samt E6 ved Åsland, skal det foreligge skriftlig avtale mellom Jernbaneverket og Statens vegvesen om alle forhold, både permanente og midlertidige, knyttet til nærføringen med anleggene. Avtalen skal herunder inneholde bestemmelser om følgende:

- Krav til dokumentasjon av midlertidig og permanent stabilitet, inklusive numeriske beregninger og detaljert geologisk rapport
- Krav til dokumentasjon av bæreevne og driftssikkerhet for vegtunnelene
- Krav til dokumentasjon ved bruk av annen dreneringsløsning i Ekebergtunnelene
- Krav til elektroprosjektering i jernbanetunnelene og tiltak for å hindre forstyrrelser på sikkerhetsstyringen i vegtunnelene i Ekebergåsen
- Krav om kontroll og godkjenning fra Bruseksjonen i Vegdirektoratet av bærende konstruksjoner for kjørebaner i krysningspunkter
- Krav knyttet til anleggsgjennomføringen inklusive detaljert fremdriftsplan for anleggsarbeidene
- Krav til risikovurderinger, beredskapsplaner samt uavhengige tredjepartskontroller

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

Før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen skal det utføres en tilstandsvurdering for olje- og drivstofflagrene i Ekebergåsen med forslag til avbøtende tiltak for å unngå skade på anleggene. Tilstandsvurderingen skal utføres av uavhengig part. I forbindelse med detaljeringen av de avbøtende tiltakene skal det gjennomføres en risikoanalyse. Tilstandsrapport og risikoanalyse samt en plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene.

7.5 Deponering og transport av masser

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av detaljprosjekteringen foreligge slik plan for anleggstrafikk og massehåndtering som nevnt i punkt 5.6. Planen skal forelegges kommunen og være godkjent av veimyndighet og Fylkesmannen før oppstart av arbeidene. Kjøreruter for massetransport som knytter seg til anleggsområdene Kongshavn, Sjursøya og Bekkelaget skal også være avklart med Oslo Havn som veieier, før driving av tverrslagstunnelene starter.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 267. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

Oslo

S-2161

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 157, bnr. 1 m.fl., gnr. 183, bnr. 10 m.fl. Nordseter og Skovheim- byggeområde for boliger, friområder m.v.

Vedtaksdato: 30.08.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601258
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V210580, 30877, V140778, V261082, V030677, 46175, V161079, V231205, V251079, V270601

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 endrede reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2161 av 30.08.76 og bebyggelsesplan sak 461/75, Nordseter borettslag. V270601.doc

Se endrede reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2161 av 30.08.76. V231205.doc

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNINT TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 157, BNR. 1 M. FL., GNR. 183, BNR. 10 M. FL., NORDSETER OG SKOVHEIM. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGGNINGER, SPESIALOMRÅDE - KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, TRAFIKK-OMRÅDE - VEIER OG GANG/SYKKELVEIER SAMT FELLES AVKJØRSEL, FRIOMRÅDE - TURVEI OG AREAL FOR LEK, SPORT OG IDRETT.

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

§ 2. Det regulerte område er disponert til:
a) Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene 1-5 og del av eiendommen Skovheim).
b) Byggeområde for offentlige bygninger(daginstitusjoner, barneskole, ungdomsskole, sykehus, beboersenter).
c) Spesialområder (kommunalteknisk virksomhet).
d) Friområde (turvei, areal for lek, sport og opphold).
e) Trafikkområder (kjørevei, gang- og sykkelvei).

§ 3. Før søknad om byggetillatelse for boligene kan behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for alle boligfeltene. Bebyggelsesplan for byggeområder for offentlige bygninger skal også fremlegges for bygningsrådet.

§ 4. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealenes og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, jfr. vedtekt for Oslo kommune til bygningslov par. 69. Eksisterende vegetasjon og terreng bør søkes best mulig bevart.

§ 5.
a) Boligområdene 1, 2, 3, 4 og 5 kan til sammen bebygges med 1070 leiligheter, med maks. brutto gulvareal 88 000 m2. Langs boligfeltenes østside kan det bygges en rekke med terrasserte blokker i maks. 4 etasjer pluss underetasje. I særlige tilfeller kan bebyggelsen tillates oppført i 6 etasjer + underetasje. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer pluss underetasje.
b) Det skal innenfor de enkelte felt innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligfelt.
c) Som egenparkering skal etableres 0,8 bilplass pr.leilighet under bebyggelsen, samt 0,2 plasser pr. leilighet på terreng. I tillegg skal det anlegges 0,1 gjesteparkeringsplasser som kan legges på terreng.
d) Lengst nord i felt 2 kan innpasses dagligvareforretning. I feltene 1 og 5 kan innpasses nærbutikker.

§ 6.
a) Eiendommen Skovheim kan bebygges med boliger med maks. brutto gulvareal 13 500 m2. I eiendommens nordøstre og nordvestre del kan bebyggelsen være blokker i maks. 3 etasjer. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer.
b) Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.
c) Det innpasses parkeringsanlegg i to plan etter følgende norm:
Familieleiligheter: 1 bilpass pr. leilighet, 0,1 plass pr. leilighet for besøk som kan legges på terreng.
Småleieligheter: 0,2 bilplass pr. leilighet.

§ 7. Tomt for offentlig bygning kan bebygges med maks. 13 000 m2 brutto gulvareal maks. 3 etasjer.

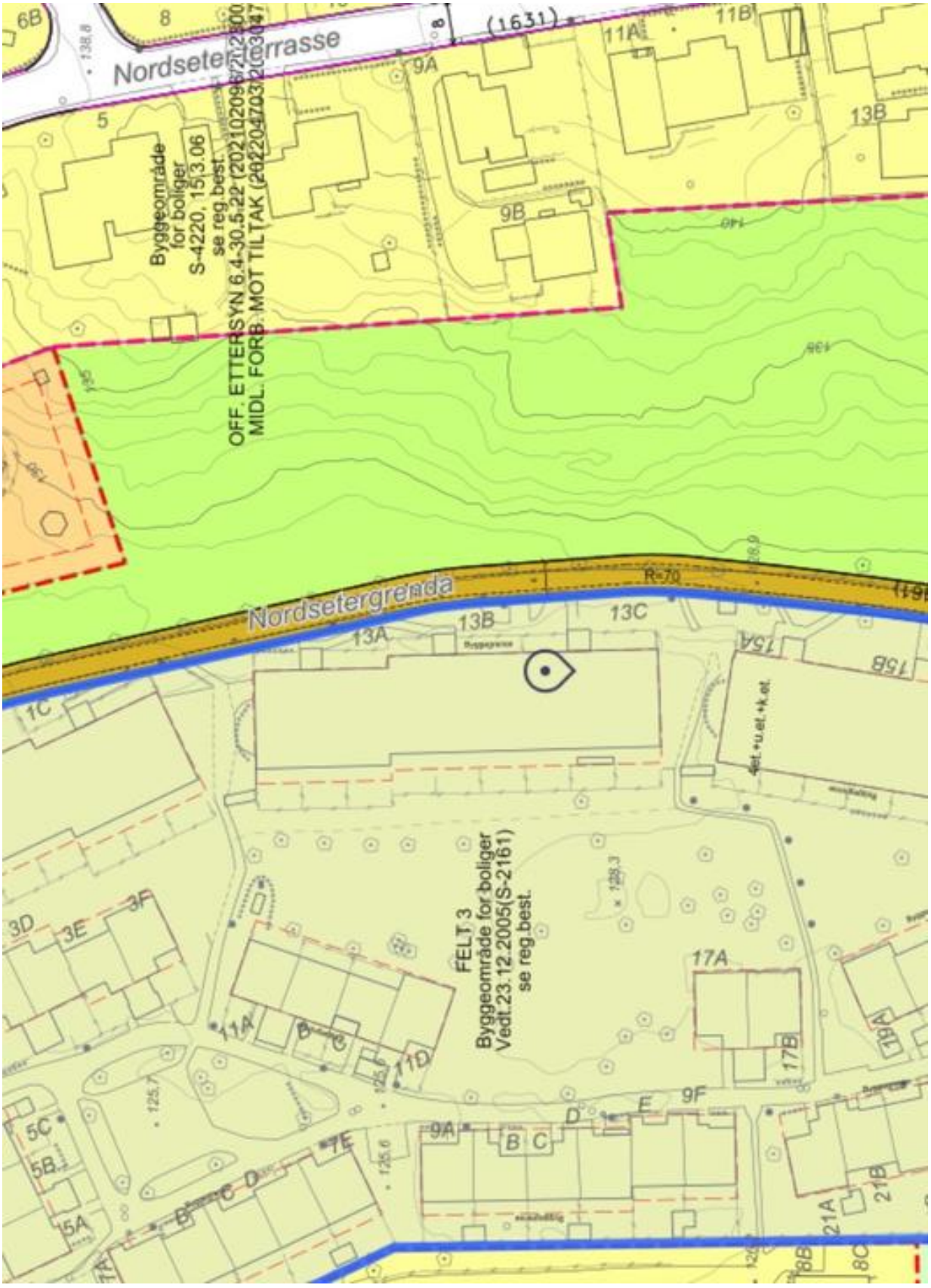
§ 8. Tomt for offentlige bygning (sykehus) kan bebygges med maks. 5 000 m2 brutto gulvareal i maks. 3 etasjer.

§ 9. Tomter for offentlig bygninger kan bare inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 10. På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 11. Felles avkjørsel fra Lindbackveien skal være felles for gnr. 183, bnr. 10, Skovheim og gnr. 157, bnr. 1, Nordseter felt 1.

Felles avkjørsel fra Sæterhøgdveien skal være felles for gnr. 157, bnr. 1, sykehustomt for gnr. 157, bnr. 182, 204, 414, 406, 498, 202, 445 og 408.


Nordseterterrasse
Nordsetergrenda
Byggeområde for boliger S-4220, 15/3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220407)
FELT 3
Byggeområde for boliger
Vedt.23.12.2005(S-2161)
se reg.best.
R=70
(1631)
6B
8
5
9A
9B
11A
11B
13A
13B
13C
15A
15B
1C
3D
3E
3F
11A
11D
17A
17B
19A
9F
5C
5B
5A
7E
21A
21B

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 27.1.1982

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.157,bnr.1, Blokk T 8-T 9- T 10, Vei 9222, nr.13-15,Nordseter omr.3

Journalnr.: 77/3746

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 14.12.1981

Bygningens art: Terrasseblokker

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggeleder: Ark.ene. Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Hølandsgaten 22, Oslo 6

Ansvarshavende: Overing. Rolf Bergwitz-Larsen, Stiansen Entrepr.forr. Hoffsveien 30, Oslo 2

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

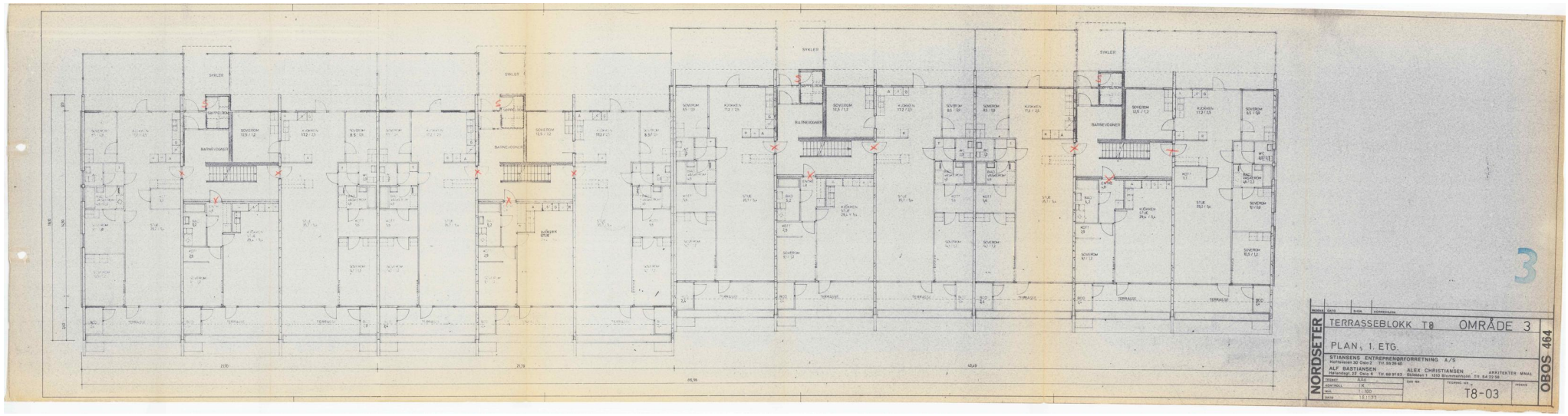
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Svein Oddby

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.

SIL C-15. 4000. ANDVORD. 2814-2/74. —



3

NORDSETER

TERRASSEBLOKK T8 OMRÅDE 3

PLAN 1. ETG.

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S
Hammersborg 30 Oslo 2 Tlf. 33 29 40

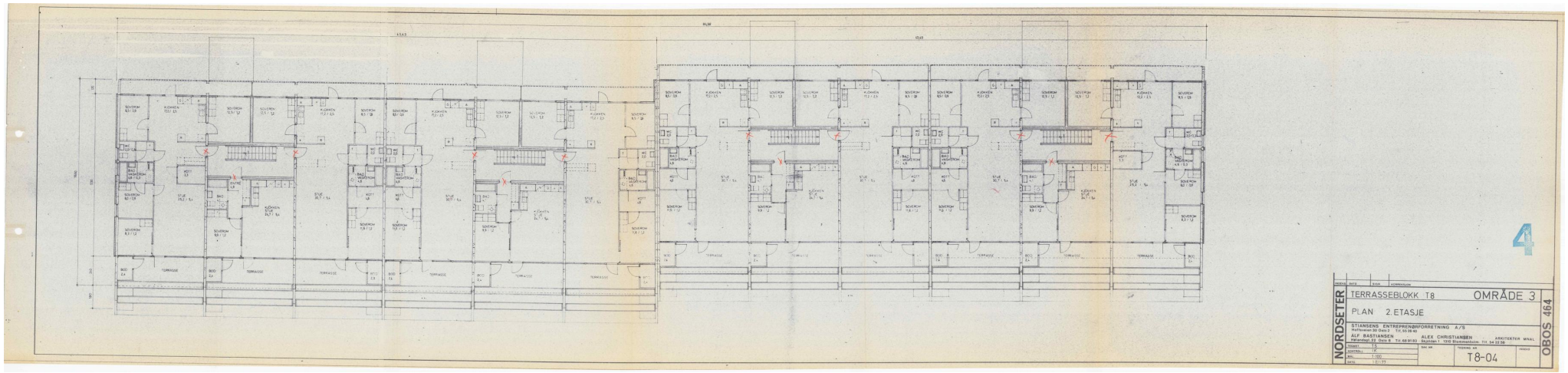
ALF BASTIANSEN Hafrsfjord 22 Oslo 6 Tlf. 68 91 83

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTER MNAL
Skiveien 1 1310 Blommenholm Tlf. 54 22 58

TEGNET	AAG
KONTROLL	FK
M/1:	1:100
DATO	15.1.73

TEGNING NR. T8-03

OBOS 464



NORDSETER

TERRASSEBLOKK T8 OMRÅDE 3

PLAN 2.ETASJE

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S

ALF BASTIANSEN ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTER MNAL

T8-04

OBOS 464

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

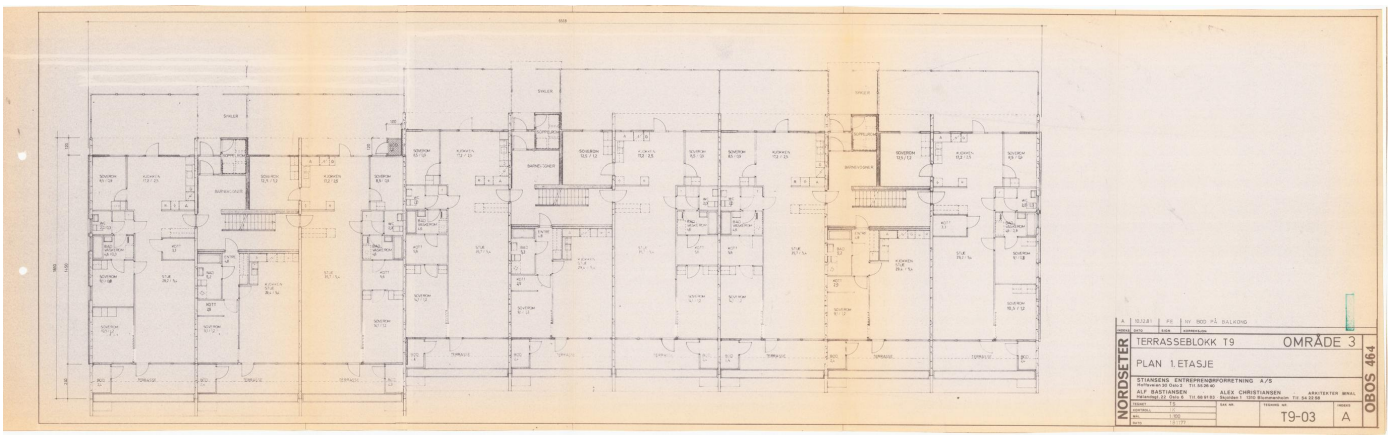
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	157/1 m.fl.omr. 3.T9 Nordseter	Journalnr. 82/12
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg bod på kjøkkenbalkong	Innlevert 5.1.82
Byggherre	Fjellhytta Borettslag. Vei 9222 nr. 13 Oppg. A+B+C	
Anmelder	Alf Bastiansen Arkitektkontor A/S, Normannsgate 44, Oslo 6.	

~~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								

SEND BYGGETILLATELSE 23/6.83 RV: 24/6-83 ĪB.

Meldes ikke GAB F 13/12-88

Skj. 0-15 5000. Andvord. 2591/80.


NORDSETER
TERRASSEBLOKK T9
OMRÅDE 3
PLAN 1.ETASJE
STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S
ALF BASTIANSEN
ALEX CHRISTIANSEN
T9-03
A
OBOS 464

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mell.nr.) (Adresse)		Journalnr.	
Arbeidets og bygningens art	157/1 m.fl. gnr.3 bn- Nordseter Tilbygg bod på kjøkkenbalkong	Innlevert	82/12 5.1.82
Byggherre			
Anmelder	Fjellhytta Borettslag. Vei 9222 nr.13 Oppg.A+B+C. Alf Mathiassen Arkitektkontor A/S, Normannsgt.44,Oslo 6.		

CH/RJ

Oslo, den 18. januar 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5- 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 15.1.82 på kartet.

Bodene må beises i samme farge som det øvrige treverket.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] 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.

Skj B 17

A. Gjerstad.
hen. Chris Hoel.

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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg bod på kjøkkenbalkong

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordseter, område 3, T. 9	Gnr.157, bnr.1 m.fl.	82/12

Byggherre

Fjellhytta Brl.
c/o OBOS
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

Ansvarshavende

Tømmerm. Rolf Vangberg
Nordsetergrenda 13 B

1161 OSLO 11

AS/lw

Dato
24.8.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentral varmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKL C-16 ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (77/3746)

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Nordseter område 3	Gnr.157,bnr.1	80/73

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

OSLO 1

SO/GS

Ansvarshavende byggemelder

Alfsen og Gunderson A/S
Stålverksgaten 1

OSLO 6

Dato
27. mai 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
overingeniør
Svein Oddby

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

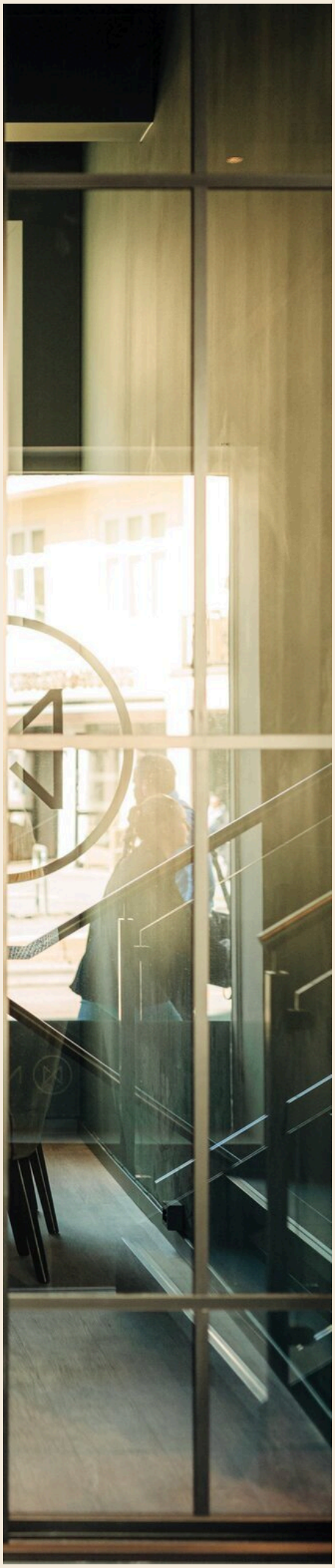
SKI. C-16. ANDVORD.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0517/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordsetergrenda 13C 1161 OSLO
Matrikkel: Gnr 157, bnr 633 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762