

Ivar Knutsons vei 44



Velkommen til

Ivar Knutsons vei 44



Salgsoppgaven produsert 14. september 2025

Nordstrand

Rålekker 2-roms leilighet |Vestvendt hage, markterrasse og garasjeplass | Kjøkken og overflater 2025 |Attraktivt område

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	399 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 398 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 896,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1979

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

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




ALICE,
NEEME
& JASS
1.12.2018
15.1.2019



Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Ivar Knutsons vei 44! En lys og lekker leilighet med en svært god planløsning. Boligen ligger i et veletablert og sentralt boligområde. Her vil du bo i rolige og frodige omgivelser med kort vei til kollektivtransport, dagligvare og flotte turområder! Fra stuen er det utgang til en solrik markterrasse på 13 kvm og en hage på hele 22 kvm. Et populært objekt som bør oppleves!

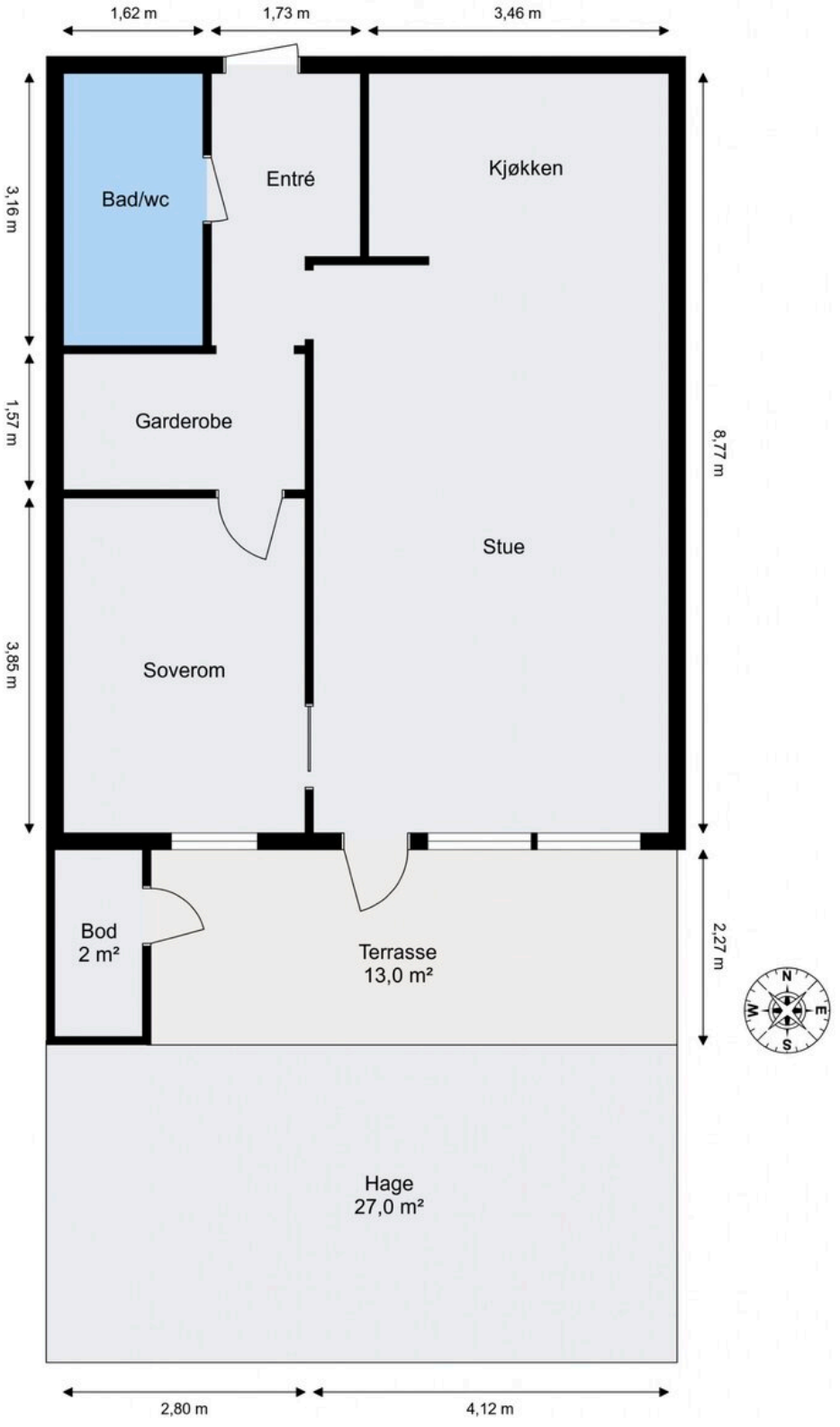
- Gode sol- og lysforhold fra store vindusflater
- Solrik vestvendt terrasse og en idyllisk hage med frodig plen
- Lekkert kjøkken fra HTH fra 2025
- Nymalt og nytt gulv lagt i 2025
- P-plass i felles garasje
- Stort soverom og et kontorrom
- Stilrent innredet med tidsmessige farge- og materialvalg
- Godt med lagringsplass
- Rolig og attraktivt boligområde

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, omkledningsrom, soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 6 kvm. Boder
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 13 kvm. Markterrasse



1. Etasje
Ivar Knutsons vei 44

taksator
Erik Pettersen
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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

Forklaring av bilde/rommet




ALICE,
NEEME
& JASS
1.12.2018
13.1.2019









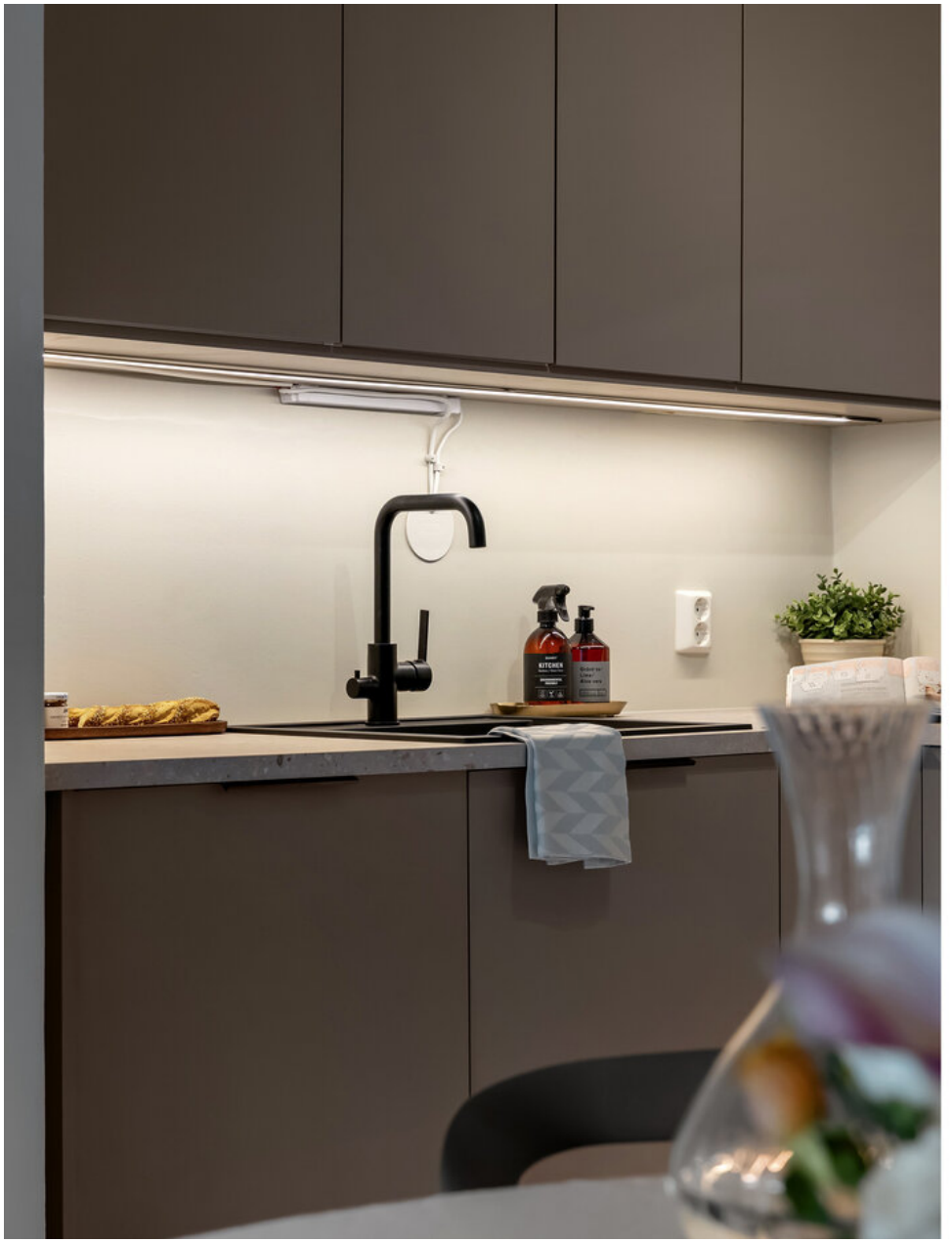



ALICE,
NEEME
& JASS
1.12.2018
13.1.2019




KITCHEN
AEG






HTH
























SPAR
TILBUD!



Informasjon

Ivar Knutsons vei 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0178/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157, bnr 626 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 30 i Nordseter Borettslag, org.nr. 947965018

Selger
Mudasser Iqbal Khan

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
399 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 389 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 398 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 407 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, omkledningsrom, soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 6 kvm. Boder
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 13 kvm. Markterrasse

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

1.Etasje: Entrè/Gang, soverom, bad/wc. garderobe og stue/kjøkken.

Utgang fra stue/kjøkken til en markterrasse på ca 13 m^2 med tilhørende hage på ca. 22 m^2 .

Utvendig bod er på ca. 2 m^2.
To bod i oppgang/fellesgang på til sammen ca.4,5 m^2

Felles garasjeanlegg:
Parkeringsplass på ca. 12 m^2 ifølge eier.

Standard

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:

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er rør i kobber som er ført gjennom vegg mellom kjøkken og bad (våtrom).
Det er ikke kjent om det er benyttet mansjett ved rørgjennomføring på våtrommets side da dette ligger bak fliser.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring for bytte av strømmåler i 2018 er klistret på i sikringsskap.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).
Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist sprekker i fliser.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tet

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder på membranløsning samt underliggende konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder for innredning som badekar.
Innredningen fungerer med dagens bruk.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Kostnadsestimat: 50 000,- - 100 000,-

Parkering

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg.
Oppvarmet felles garasjeanlegg med elektrisk port, inngang fra Lambertseterveien.

Elbil og elbil-lading: Det er installert opplegg for el-billading i garasjene. Borettslaget har bekostet infrastrukturen, beboere som ønsket el-billading på sin plass bekostet lader og fremlagt ledning fra felleskabel til ladepunkt.

Modernisering og påkostninger

Eiers oppsummering av oppgraderinger av nåværende eier:
- Ny servant innredning på bad/wc satt inn av eier i 2025.
- Nytt kjøkken fra HTH satt inn av eier i 2025.
- Overflater og gulv er pusset opp/malt av eier i 2025.
- Ny hvitevarer.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Ringen Rørservice AS- Orgnr. 920678564- TLF: 41225275. Utskifitng av tolettskål, montering aquastop, montering blandebatteri kjøkken og bad, innredning bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Fliser, membran og oppbygging av forrige eier, og er utført før 2018. Forrige eier gikk bort i 2018.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Forrige eier har gått bort i 2018, og det finnes ikke ingen andre personer som kan svare på dette spørmålet.

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?
- Eventuelt før 2018 og ikke i min eiertid

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Borettslagsleilighet i terrasseblokk, det er borettalget som er ansvarlig for dette. Ikke utført i min tid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- ikke utført i min eiertid. Jeg har ikke kjennskap

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Terrassenblokken har garasje anlegg i kjeller under min leilighet og Radon er ikke oppdaget i garasjekjeller og da er det ikke mulig at det finnes i leiligheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Jeg har ikke kjennskap. Vinduer og dører er isolert og utskiftet i 2019/2020

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
- Jeg har ikke kjennskap. og er ikke selv innvolvert i ueningheter

Bygningssakkyndig

Erik Pettersen

Byggemåte

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 1980 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Det foreligger ferdigattest fra 02.05.77.
Borettslaget består av flere andelseiere. Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger av betong forblendet med liggende kledning. Trekledning ved terrasse og inngangsparti.
Flat tak som takkonstruksjon tekket med Sarnafil, papp eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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

Oppvarming via elektriske panelovner i alle rom.
Varmekabler på badet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 896,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 896,00,-
Trappevask 129,00
Kabel-tv/bredbånd 408,00
Felleskostnader 4 359,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 261 464,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 045 855,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av borettslagets bredbånd og Kabel TV

Borettslaget

Om borettslaget

Utdrag fra Årsberetning:
Nordseter Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947965018, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Borettslaget består av 300 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1986.

Nordseter Borettslag har en fulltidsansatt vaktmester, og har i tillegg engasjert pensjonert vaktmester på timebasis samt benyttet noe innleid arbeidskraft.

- Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene
- Vaktmester Thomas Orebråten ivaretar den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget
- Fellesvaskeriene er i Ivar Knutsons vei 15, 21, 42.

Oppdatering av vedlikeholdsplanen:
Siden forrige årsmøte har det vært gjort en stor jobb knyttet til å oppdatere vedlikeholdsplanen for borettslaget. I et borettslag av vår størrelse og alder vil det alltid være mange små og store vedlikeholdsbehov, og denne planen er et viktig instrument for styret for både å kunne holde oversikt over status og økonomisk kunne prioritere hvilke oppgaver som haster mest.

For 2025 så er det ikke planlagt særskilte vedlikeholdsoppgaver, utover ferdigstilling av arbeidet med gjerdene på terrassesiden i leilighetsbyggene.

Solenergi:
I ordinær generalforsamling 12.05.2022 ga generalforsamlingen styret fullmakt til å sette i gang et forprosjekt og videre utredning av solenergi. Solenergi ble installert på terrasseblokkene. Prosjektet ble finansiert med kr. 12,5 mill., som er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld. Borettslaget har redusert energikostnadene sine betraktelig, etter denne investeringen.

Større vedlikehold og rehabilitering (se vedlagt årsberetning for fullstendig liste):
2024: Etablering av solcelleanlegg på tak
2021-2022: Oppussing av oppganger
2020: Ny varmepumpe Ivar Knutsons vei 46
2019: Montert beslag på brystningsplater
2019: Ventilasjonsrens alle boliger
2018-2019: Rehabilitering av terrasseblokkene
2018: Infrastruktur for el-bil i garasjene
2018: Opprettet 3 p-plasser med lademulighet
2018: Montert snøfangere på boder i blokkene
2017: Ny designmal for skillegjerder/gjerder
2017-2018: Rehabilitering av rekkehusene
2016: Reparert alle benker
2016: Oppgradert lekeplasser
2016: Nytt kjøkken i selskapslokalet
2016: Skiftet slokningsapparater i oppgangene
2016: Kontrollert røykvarslere i alle boliger
2016: Kontrollert slanger i rekkehus/garasjer
2015: Rengjort og malt veggene i garasjen
2015: Opprusting av p-plass og grøntanlegg
2014: Nye takstiger og gangbroer
2014: Lagt granitt i trappenedgang til garasje
2013-2015: Betongrehabilitering med mer
2013-2015: Ny maskingarasje

Styret: Kontor i Ivar Knutsons vei 60.
Selskapslokale: Lokale i Ivar Knutsons vei 58. Leies ut ved henvendelse til styret.
Dyrehold: Se husordensreglene.
Felleskostnader: Øker med 17% fom. 01.01.2025. Garasje, parkering, leietillegg påbygg og trappevask øker med 19,2% fom. 01.01.2025. Kabel TV- og bredbånd øker med 10,5477% fom 01.01.2025.
Fellesvaskeri: Ja, i Ivar Knutsons vei 15, 21, 42 og 56. Kjøp av styringskort til maskinene og lås til reserveringstavler hos
vaktmester.
Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
Kraftleveranse: Entelios.
Solenergi: Ja.
Solenergi installert på terrasseblokkene. Finansiert med kr. 12,5 mill., som er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld.
Borettslaget har redusert energikostnadene sine betraktelig, etter denne investeringen. Kontakt styret for mer
informasjon om solcellepanelet.
IN-ordning: Nei.
Energiavregning: Nei.
Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. (Denne boligen har ikke mottatt)
TV- og Internett: Telia. Kontakt telia.no for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål.
Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos vaktmester.
Skilt til
postkasse ordnes av den enkelte beboer.
Portåpnere bestilles hos Industriporter på tlf. 63 97 34 50.
Vaktmester:
Thomas Orebråten. Kan nås på 973 28 699.
Ikke tilgjengelig lørdag/søndag eller helligdager.
Garasje/Parkering: Ja.
Garasjen følger boligen ved salg. Elbillading: Infrastrukturen foreligger - for andelseiere som ønsker elbillading på
plassen, må det tas kontakt med styret for avklaring.
Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12)
Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst parallelt med salget. 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 399 000,-pr. 05.09.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208152483
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 11 437 581,00
Innfrielsesdato: 30.08.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208449435
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 141 771 840,00
Innfrielsesdato: 30.11.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208152483
Restsaldo: 29 735,32
Kapitalkostnader: 217,62

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208449435
Restsaldo: 369 844,36
Kapitalkostnader: 1 701,55
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 335 387,81,-, pr. dags dato.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 6 526,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vesentlig avvik
Det er ett vesentlig positivt avvik i posten for kommunale avgifter. Oslo kommune har
redusert bruksarealet fra 35813m2 til 32303 m2 fra 2011. Differansen er kreditert borettslaget.
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vedlikehold av
terrassene ble satt i gang på høsten 2024.
Det har blitt satt i gang en større oppgradering av uteområdene.
Det har også blitt gjennomført en oppgradering av armaturene i garasjeanleggene. I
utgangspunktet skulle lysrørene byttes. Det ble etter å ha innhentet anbud sett at vi
på sikt ville få en større besparelse ved å bytte til led-armatur nå. Dette har en høyere engangskostnad, men betydelig lengre levetid og bedre kvalitet, i tillegg til å
bruke mindre strøm.
Ferdigstillelse av solcelleanlegget, der det var en forsinkelse med en av

hovedtavlene og ventilasjonstavlene, har er også en medvirkende årsak til det totale
avviket.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
for 2024: 3 282 541 i minus.
Budsjettert overskudd for 2025: 2 900 786 i pluss.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Utegrilling er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
- Andelseier som vil foreta arbeider i våtrom (bad, dusj, wc, vaskerom) samt kjøkken kan pusse opp/renovere så fremt dette ikke berører bærende konstruksjoner, felles rørsystem, ventilasjon og fellesdelen av det elektriske anlegget.
- Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator direkte koblet til ventilasjonsanlegget i blokkene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det er tillatt å ha hund i borettslaget. Hunder skal føres i bånd gjennom borettslagets område. Det er ikke tillatt å ha katt i borettslaget, bortsett fra "innekatt" (det vil si "katt som ikke går ute").

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81683872

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 36 226 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Borettslaget er fint beliggende i et skjermet og barnevennlig område på Nordstrand/Kastellet, med gangavstand til Bråten og Kastellet trikkestasjon og kun 100 meter
til nærmeste matforretning som er SPAR. Området er "bilfritt", kun begrenset nødvendig transport er tillatt på gangveiene. Det er også kort veil til Lambertseter senter med de fleste service- og forretningstilbud som post, bank, kino, apotek, vinmonopol og butikkker. Kort vei også til Holtet og Sæter sentrum med mange butikker og servicefunksjoner. På Holtet ligger bl.a. Mathuset Jacob's.

Nordstrand/Kastellet er et hyggelig og attraktivt boområde som kan tilby gode rekreasjons- og treningsmuligheter. Området kan by på svømmehall på Lambertseter,
Lambertseter Stadion og Sats treningssenter i Cecilie Thoresens vei. Det er videre kort vei til Ekebergsletta, samt Østensjøvannet og Østmarka med flotte skiløyper og gode turmuligheter, samt fjorden og øyene. I området ligger også barnehager og skoler for alle trinn. Et eldorado for barn, med flere barnefamilier i området, ingen biltrafikk og nærhet til et rikt tilbud av fritidsaktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.1982.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V270601.

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 112,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 19 720,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 350,- 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 14. september 2025

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41780944

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ivar Knutsons vei 44

Ivar Knutsons vei 44

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	5 min 0.4 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	9 min 0.7 km
Steinerskolen på Nordstrand (1... 261 elever, 11 klasser	16 min 1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 286 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 4.1 km

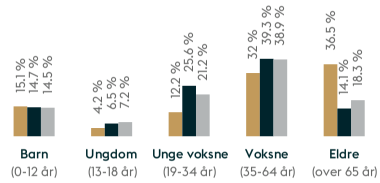
Offentlig transport

Nordseter gård Linje 75A, 75B	3 min 0.3 km
Kastellet Linje 13, 19	7 min 0.5 km
Lambertseter Linje 1, 4	15 min 1.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.5 km

Barnehager

Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barneh... 59 barn	6 min 0.5 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	4 min
Kastellet skole	7 min
EVO Nordstrand	11 min
SATS Lambertseter	17 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 2025

Tilstandsrapport

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
OSLO kommune
gnr. 157, bnr. 626
Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22602-1021 **Referansenummer:** SD3943

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

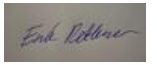
Taksator AS

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

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



Rapportansvarlig



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

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i 1. etasje med vestvendt markterrasse, som ligger sentralt på Nordseter.

Leiligheten er oppført i 1980 og har mekanisk avtrekk til felles anlegg. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Oppvarming via elektriske panelovner i alle rom utenom bad/wc som har varmekabler på gulv.

1 flislagt baderom med standard og konstruksjoner av ukjent alder.

Kjøkken med innredning fra 2025 og HTH, med glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Malte plater på vegg bak platetopp og vask.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og intrigert kjøl/frys.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler.

Utgang fra stue til en solrik markterrasse og privat hage med utsyn til nærområdet.

Baderommet har servantinnredning fra 2025, opplegg for vaskemaskin, gulvstående klosett og badekar med to-greps blandebatteri og regnfallsdusj.

Medfølgende bod på terrassen på ca. 2 m² og to boder på til sammen ca. 4,5 m² i felles oppgang.

Medfølgende garasjeplass i kjeller på ca. 12 m² ifølge eier.

Eiers oppsummering av oppgraderinger av nåværende eier: :
- Ny servant innredning på bad/wc satt inn av eier i 2025.
- Nytt kjøkken fra HTH satt inn av eier i 2025.
- Overflater og gulv er pusset opp/malt av eier i 2025.
- Ny hvitevarer.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

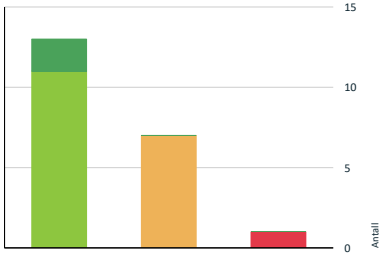
2-rom leilighet i 1. etasje

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

Dagens bruk samsvarer med sist byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

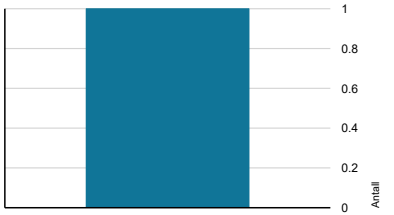
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-rom leilighet i 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROM LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1980

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra 2019.

Med utvendige treprofiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

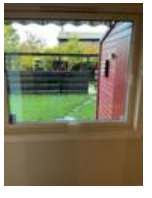
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av noen vinduer.
Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Normal levetid: 25–50 år.





TG 1 Entrèdør

Entrèdør i tre fra 2019 ifølge eier.

Døren har kikkhull.

Brann- og lydklassifisert entrédør B30 og lydklsasisifisert for DB38

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Terrassedør

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass fra 2019.

———

Utvendige treprofiler

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

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

Normal levetid: 20–40 år.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en markterrasse i stål- og betong konstruksjoner med steinheller på ca. 13 m² og en hage på ca. 22 m².

Lysarmatur på vegg. Motorisert markise og dobbel stikkontakt.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad/wc.
Parkett i stue/kjøkken, soverom, entré/gang og omkledningsrom.

Vegger:
Flissatte vegger på bad/wc.
Ellers smalte smartpanel plater.

Himlinger:
Malte plater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.

Overflater i leiligheten er pusset/fornyet av eier.

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

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

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

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

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue/kjøkken og på soverom). Det ble registrert negative avvik i stue/kjøkken på 30 mm og på soverom opp til 40 mm, dette er utover gjeldende standard.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lokale skjevheter på stue/kjøkken og soverom.

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

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget/betongkonstruksjoner må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen.

Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









Radon

Borettslaget har gjennomført radonmålinger, eier opplyser at leiligheter som har hatt over anbefalte verdier har det blitt utført tiltak på. Dette gjelder ikke denne leiligheten ifølge eier.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc - Adkomst fra entrè/gang. .

Flislagt baderommed standard konstruksjoner med ukjent alder. Baderommet er pusset opp av tidligere eier, og det foreligger ikke noe dokumentasjon ifølge eier.

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

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

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

Konsekvens/tiltak
- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Videre undersøkelser bør vurderes.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk som er montert under badekar er målt til 5 mm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

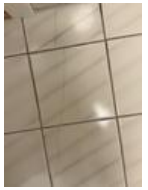
Siden det er montert badekar som gjør at man ikke helt får målt om det er tilstrekkelig fall. Det måles mindre fall enn 25 mm i henhold til krav, derfor får gulv TG2 og alder.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering. Det dusjes i badekar og vann ledes ned i sluk.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk, lokalisert under badekar i dusjsonen.

Plastsluk med synelig membran, men ukjent utførelse.

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på membranløsning samt underliggende konstruksjoner.

Bygningsdelen har oversteget mer enn halvparten av forventet levealder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

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

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant. Servantinnredning, speil og gulvstående toalett fra 2025 får TG1. Speilskap på vegg over servant med lys.
Gulvmontert klosett.

Badekar i dusjsone med sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt åpent i langs vegg og gulv.
Opplegg for vaskemaskin.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder for innredning som badekar.
Innredningen fungerer med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet til fellesanlegg.
Avtrekksventil på vegg.

——

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entré/gang), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

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

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





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025 med innredning fra HTH.

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål
Malte overflater på vegg bak platetopp og vask.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl/frys.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ellers normal og forventet bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone med kullfilter.

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

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk i i leiligheten via ventil på kjøkken.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra eldre og av nyere dato.

Hovedsakelig vannførende rør i plast og kobber rør som er åpen og med plast.

Rør på kjøkken er av plast da kjøkkenet ble oppgradert i 2025.

På bad/wc er det benyttet en blanding av rør i kobber og plastrør.

På kjøkken er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og avløpsrør.

Interne stoppekraner er lokalisert i servantskap på kjøkken.

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

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

Det er rør i kobber som er ført gjennom vegg mellom kjøkken og bad (våtrom).
Det er ikke kjent om det er benyttet mansjett ved rørgjennomføring på våtrommets side da dette ligger bak fliser.

Rør på kjøkken får TG1.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget fungerer i dag.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad/wc og teknisk rom.

Tilluft slippes inn via spalter i vinduer.

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

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Elektriske varmekabler på bad/wc.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles oppgang.

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring for bytte av strømmåler i 2018 er klistret på i sikringsskap.

9 fordelerkurser.

Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene.
En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."
Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.
Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Dette er ikke noe beboer har ansvar for pr. dagsdato, alt som går inn til leiligheten er borettslagets ansvar, slik som el. Kontroll utført på sikrings boks er sameie sitt ansvar.

   Jeg vet ikke når det er utført el. kontroll i leiligheten, det er ikke blitt utført mens jeg har bodd i leiligheten. Forrige eier gikk bort i 2018, jeg har dermed ikke fått kunnskap vedr. el. Kontroll.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   All el. Arbeid i sikrings boks og strømkabler inn til leilighet er utført i regi av borettslaget.

   Utskriften av stikkontakter, lysbrytere o.l. er utført byttet av Shaid Khan som jobber i Rett Elektro As, og er folkeregistrert på adressen Ivar Knutsons vei 44.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Dette er utført før min tid i boligen. Jeg har bodd i boligen siden Juni 2018.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei Nei.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Nei.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

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

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.

Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

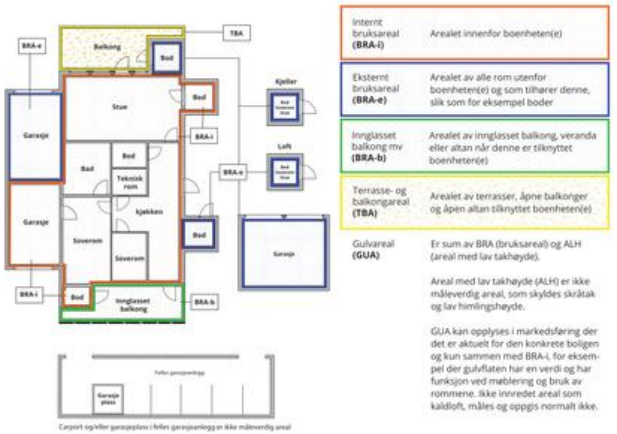
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

2-rom leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	62	6		68	13
SUM	**62**	**6**			**13**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje:
Entrè/Gang, soverom, bad/wc. garderobe og stue/kjøkken.

Utgang fra stue/kjøkken til en markterrasse på ca 13 m² med tilhørende hage på ca. 22 m² .

Felles bod:
Utvendig bod er på ca. 2 m².
To bod i oppgang/fellesgang på til sammen ca.4,5 m² .

Felles garasjeanlegg:
Parkeringsplass på ca. 12 m² ifølge eier.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk samsvarer med sist byggemeldte tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-rom leilighet i 1. etasje	62	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Mudasser Iqbal Khan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	626		0	36205.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ivar Knutsons vei 44

Hjemmelshaver
Nordseter Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDSETER BORETTSLAG	947965018		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Khan Mudasser Iqbal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
30	6 526	*05.09.2025*	404 025	*05.09.2025*

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 1.etasje med vestvendt terrasse med en sentral og god beliggenhet på Nordseter, området er tilnærmet bilfritt, kun begrenset til nødvendig transport som er tillatt på gangveiene. Kort avstand til offentlig kommunikasjon som buss og trikk som tar deg til sentrum på ca.15 min. Gangavstand til trikkestasjonen Kastellet og bussholdeplass i Lambertseterveien. Nærbutikken SPAR like ved. Borettslaget ligger mellom Sæter Handelssenter og Holtet. Kort vei til strender. For den treningsglade er det treningssentre på Holtet og Lambertseter samt tennishall like i nærheten.

Om tomten

Felles festet tomt på 36.205 m². Tomt som disponeres av alle i andelseierne i fellesskap.
Fellesarealer er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, blomsterbed, asfalterte internveier og varierende beplantning.
Tomten disponeres i hht borettslagets vedtekter og borettslagsloven.
Gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4.896- pr. måned.
Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, regnskapsførsel, trappevask, mm.

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 1980 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Det foreligger ferdigattest fra 02.05.77.
Borettslaget består av flere andelseiere.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger av betong forblendet med liggende kledning. Trekledning ved terrasse og inngangsparti.
Flat tak som takkonstruksjon tekket med Sarnafil, papp eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81683872			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	12.09.2025	
3	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO
Gnr 157 - Bnr 626
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SD3943

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Khan, Mudasser Iqbal	9578-5999-4-1717585	2025-09-10 10:13:21

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
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
18-0178/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ivar Knutsons vei 44, 1161 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Mudasser Iqbal Khan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81683872
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS- Orgnr. 920678564- TLF: 41225275. Utskiftng av tolettskål, montering aquastop, montering blandebatteri kjøkken og bad, innredning bad.

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

Eventuell kommentar: Fliser, membran og oppbygging av forrige eier, og er utført før 2018. Forrige eier gikk bort i 2018.

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

Eventuell kommentar: Forrige eier har gått bort i 2018, og det finnes ikke ingen andre personer som kan svare på dette spørmålet.

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

Eventuell kommentar: Eventuelt før 2018 og ikke i min eiertid.

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

Eventuell kommentar: Borettslagsleilighet i terrasseblokk, det er borettalget som er ansvarlig for dette. Ikke utført i min tid.

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

Eventuell kommentar: ikke utført i min eiertid. Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: ikke utført i min eiertid. Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: ikke utført i min eiertid. Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Terrassenblokken har garasje anlegg i kjeller under min leilighet og Radon er ikke oppdaget i garasjekjeller og da er det ikke mulig at det finnes i leilighten.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: ikke utført i min eiertid. Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap. Vinduer og dører er isolert og utskiftet i 2019/2020

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap utover det event. taksmann har i rapport om setningsskader.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap. Har ikke oppdaget noe i min tid.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap. Men annonsen på finn.no i 2018 hadde følgende mål annonsert- Bruksarel- 62 kvm. Primærrom 62 kvm. og Bruttoarel 68 kvm.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap. og er ikke selv innvolvert i uenigheter.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

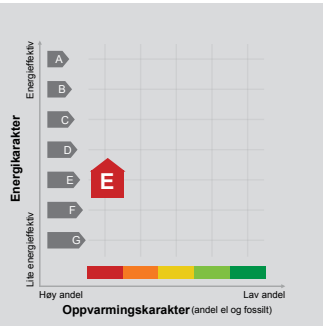
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0178/25

ENERGIATTEST

Adresse	Ivar Knutsons vei 44
Postnummer	1161
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	626
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80811527
Bruksenhetsnummer	U0103
Merkenummer	Energiattest-2025-164782
Dato	05.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Dafina Hadergjonaj
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: dafina@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0178/25 . Vår ref.: 0463-1-059 Dato: 05.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordseter Borettslag
Organisasjonsnr:	947965018
Andelseier:	Khan, Mudasser Iqbal
Medeier:	
Leilighetsnummer:	059
Adresse:	Ivar Knutsons Vei 44, 1161 OSLO
Andelsnummer:	30
Gnr.	157
Bnr.	626

Borettsinnskudd: Kr. 63 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81683872.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontor i Ivar Knutsons vei 60. Selskapslokale: Lokale i Ivar Knutsons vei 58. Leies ut ved henvendelse til styret. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 17% fom. 01.01.2025. Garasje, parkering, leietillegg påbygg og trappevask øker med 19,2% fom. 01.01.2025. Kabel TV- og bredbånd øker med 10,5477% fom 01.01.2025. Fellesvaskeri: Ja, i Ivar Knutsons vei 15, 21, 42 og 56. Kjøp av styringskort til maskinene og lås til reserveringstavler hos vaktmester. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Kraftleveranse: Entelios. Solenergi: Ja. Solenergi installert på terrasseblokkene. Finansiert med kr. 12,5 mill., som er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld. Borettslaget har redusert energikostnadene sine betraktelig, etter denne investeringen. Kontakt styret for mer informasjon om solcellepanelet. IN-ordning: Nei. Energiavregning: Nei. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: Telia. Kontakt telia.no for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos vaktmester. Skilt til postkasse ordnes av den enkelte beboer. Portåpnere bestilles hos Industriporter på tlf. 63 97 34 50. Vaktmester: Thomas Orebråten. Kan nås på 973 28 699. Ikke tilgjengelig lørdag/søndag eller helligdager. Garasje/Parkering: Ja. Garasjen følger boligen ved salg. Elbillading: Infrastrukturen foreligger - for andelseiere som ønsker elbillading på plassen, må det tas kontakt med styret for avklaring. Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12) Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208152483
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	11 386 740,00
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208449435
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	141 608 685,00
Innfrielsesdato:	30.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 896,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	129,00	
Kabel-tv/bredbånd	408,00	
Felleskostnader	4 359,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 171,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 893,-
Annen formue:	6 526,-
Gjeld:	404 025,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208152483
Restsaldo:	29 735,32
Kapitalkostnader:	259,60

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208449435
Restsaldo:	369 844,74
Kapitalkostnader:	2 030,08

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 399 580,06,-, 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 Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

NORDSETER BORETTSLAG

ORDENSREGLER

vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mai 2007,
endret i ordinær generalforsamling 8. juni 2011,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014,
endret i ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2021,
endret i ordinær generalforsamling 12. mai 2022
endret i ordinær generalforsamling 01. juni 2023

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

vedtatt på generalforsamlingen 16. juni 2004,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014,
endret i ordinær generalforsamling 29. april 2019

ORDENSREGLER FOR NORDSETER BORETTSLAG

vedtatt av generalforsamlingen den 21. mai 2007,
endret i ordinær generalforsamling 8. juni 2011,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014,
endret i ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2021,
endret i ordinær generalforsamling 12. mai 2022

1. INNLEDNING

Ordensreglene er fastsatt på bakgrunn av vedtektenes punkt 4-1 Boretten, underpunkt (4). Ordensreglene tar sikte på å gi utfyllende bestemmelser for bruk av boliger, fellesrom og uteområder i Nordseter borettslag.

2. BEPLANTNING/VEGETASJON PÅ BALKONGER, TERRASSER OG UTEOMRÅDER

På balkonger og terrasser er det ikke tillatt å ha beplantning/vegetasjon som vokser/henger utover kanten eller som er høyere enn til underkanten av neste etasje. På uteområder til leiligheter i blokkene er det ikke tillatt med høyere beplantning/vegetasjon enn til underkanten av neste etasje. Det skal unngås at klatreplanter festes til eller fester seg på husvegger, eller sprer seg til andre leiligheter og deres uteområder. På uteområder til leiligheter på bakkenivå i rekkehusene er det ikke tillatt å ha beplantning/vegetasjon som er høyere enn til mønet. På uteområder til sokkel-leiligheter i rekkehusene er det ikke tillatt å ha beplantning/vegetasjon som er høyere enn til underkant av leieligheten i etasjen over. Dersom beplantning/vegetasjon på en leilighets uteområde er til vesentlig ulempe for andre beboere, kan beplantningen kreves fjernet eller redusert i tråd med reglene i naboloven. Eventuelle klager på andre beboeres beplantning/vegetasjon tas opp med styret.

3. BRUK AV BOLIGER OG ANDRE ROM

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00 og kl 06.00. Vedvarende støy som kan sjenere naboer skal i størst mulig grad unngås. Arbeid som medfører vedvarende støy, f.eks bruk av drill, banking, saging etc. bør normalt utføres innenfor vanlig arbeidstid Kl. 7.00 - 17.00 på hverdager. Hvis dette ikke er mulig, kan slikt arbeid foregå inntil kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Slikt arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager. I forbindelse med oppussing og vedlikeholdsarbeid som kan være sjenerende for naboene skal disse varsles på forhånd, og arbeidet skal utføres slik at det er til minst mulig sjenanse. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 20.00 til kl.07.00, samt på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med tillatelse fra borettslagets styre og med samtykke fra beboere som kan sjeneres. Naboer skal varsles dersom man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt da det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke det alminnelige hensyn til naboene som er nevnt ovenfor.

4. BRUK AV BALKONGER, TERRASSER OG UTEOMRÅDER

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover terrasse- eller balkongkanter. Tørking av tøy må bare skje uten at det sjenerer naboer. Utegrilling er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Utegrilling må kun skje slik at det ikke er til noen sjenanse for naboene og under iakttakelse av brannforskrifter og regler om oppbevaring av gassbeholdere. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre ville dyr på balkonger, terrasser eller andre uteområder tilknyttet leilighetene

5. TRAMPOLINER

Det er tillatt å ta i bruk trampoline hvis styret tillater det. Trampolinen må plasseres på den delen av borettslagets fellesareal som andelseier får benytte som egen hage/uteområde. Trampolinen er privat eiendom og alt ansvar for bruk og eventuelle skader påligger andelseieren. Søknad om å sette opp trampoline sendes styret. Før søknad sendes styret, skal naboer være informert, og søknaden skal inneholde informasjon om dette og ønsket plassering av trampolinen.

Bruk av trampoline begrenses til tidsrommet klokken 10.00 til 20.00. Det skal vises tilbørlig hensyn overfor naboer. Bruken må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Styret kan regulere bruken ytterligere etter vurdering i hvert enkelt tilfelle.

6. BRUK AV FELLESROM OG OPPGANGER I BLOKKENE

Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i felles kjellerrom. Andre gjenstander skal ikke oppbevares i slike rom. Det er ikke tillatt å plassere personlige gjenstander utenfor inngangsdøren til egen leilighet. Dette gjelder også gjenstander og bilder på veggene og i oppgangens fellesarealer generelt. Unntaket er dørmatter som kan legges på gulvet. Barnevogner, rullatorer og lignende hjelpemidler kan settes i rom like innenfor utgangsdør. Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i kjellerbodene.

7. BRUK AV SELSKAPSLOKALE

Beboerne kan benytte borettslagets selskapslokale i Ivar Knutsons vei 60 mot en avgift som fastsettes av styret. I tillegg til at vanlige ordensregler skal følges, plikter leietakere å påse at lokalet ikke benyttes lenger enn til kl 0100 på fredager og lørdager og til kl 2400 på øvrige kvelder. Høy (danse)musikk og bruk av bass er ikke tillatt etter kl 2300. Mer detaljert informasjon og vilkår blir oppgitt til leietakerne.

8. BRUK AV VASKERIER

Vaskeriene i blokkene kan benyttes av alle beboere i borettslaget. Vaskeriene kan benyttes i tiden 08.00 - 20.00 fra mandag til fredag, og i tiden 11.00 - 17.00 på lørdager. Vasketiden er 3 timer, d.v.s. 4 vasketurer pr. dag de første 5 dager i uken og 2 vasketurer på lørdager. Etter siste vasketur hver dag kan tøy tørkes i inntil 1 time eller eventuelt henge i tørkerommet over natten under forutsetning av at tøyet hentes før 08.00 neste morgen og 11.00 på lørdager. Den enkelte bruker plikter å rengjøre vaskeriet og maskinene etter bruk. Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk. Bestilling av vasketur gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes og er ledig. Når vasketur er benyttet må låsen fjernes. Når det er gått 1 time inn i reservert vasketid uten at bruk av vaskeriet er startet, kan en annen beboer overta den gjenværende del av vasketiden. Låser skal ikke henge permanent. Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester. Kort til styring av vaskerimaskinene, nøkler og låser fås kjøpt ved henvendelse til vaktmester.

9. RENHOLD I OPPGANGENE I BLOKKENE

Rutinemessig renhold (vask og boning) i oppgangene i blokkene er satt bort til renholdsfirma. Kostnadene til dette utlignes på beboerne i blokkene som betaler et månedlig beløp som til sammen svarer til renholdsfirmaets pris.

10. LÅSING OG LYS I OPPGANGER I BLOKKENE, FELLESROM OG GARASJER

Inngangsdørene i blokkene skal holdes låst hele døgnet. Dører til kjellere, garasjer og andre fellesrom skal også holdes låst hele døgnet. Beboere må påse at alt lys i inngangspartiet til blokkene blir slukket om dagen og ellers når det ikke er behov for det.

11. AVFALL OG AVLØP

Alt avfall og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig/ selvantennelig avfall, i søppelkassen. Dører til søppelrom i blokkene skal låses etter bruk. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende vesker i avløp eller på bakken. Alt spesialavfall skal håndteres på forsvarlig måte.

12. DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund i borettslaget. Hunder skal føres i bånd gjennom borettslagets område. Det er ikke tillatt å ha katt i borettslaget, bortsett fra ”innekatt” (det vil si ”katt som ikke går ute”).

13. FELLESOMRÅDER

Uteområder som ikke er tilknyttet den enkelte bolig er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesområdene i eget uteområde, verken med gjerder, hekker eller beplantning. Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker rotter, mus og duer etc. til eiendommen.

14. KJØRING OG PARKERING

Kjøring med motorkjøretøy på området innenfor bommene ved innkjøringene til borettslaget er generelt ikke tillatt. Unntak gjelder for kjøring i forbindelse med renovasjon, utrykning, kjøretøy/personer med synlig skriftlig dispensasjon, kjøring av syke og bevegelseshemmede, hjemmesykepleie, drosjer, post- og varelevering, og kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres. På gang- og sykkelvei er det kun adgang for av-og pålessing. Parkering i merkede parkeringslommer skal ikke overstige 15 minutter. Parkering ut over 15 minutter krever godkjennelse fra styret. Unntak er tjenestebiler i aktiv og pågående tjeneste i borettslaget, f.eks håndverkere, gartnere o.l. På borettslagets område har fører av motorkjøretøy til enhver tid vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart (maksimum 5 km/t). Det skal påses at bommene lukkes etter passering. Til enhver tid skal det være fremkommelig for utrykningskjøretøy langs veiene. Sykling skal foregå på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre. All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal hovedsakelig skje i fellesgarasjene eller utenfor borettslagets område. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende til borettslaget. Beboere kan unntaksvis benytte gjesteparkeringsplassene for kortere perioder, inntil tre timer. Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer o.l. skal ikke parkeres eller hensettes på gjesteparkeringsplassene eller området innenfor bommene ved innkjøringene til borettslaget. Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de regulerte oppstillingsplasser og slik at de er til minst mulig sjenanse for andre. Biloppstillingsplasser i fellesgarasjene kan bare leies ut til andre beboere i borettslaget.

15. ØVRIG BRUK AV FELLESGARASJER

Garasjeplassen må ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke er knyttet til bilhold eller andre transportmidler (sykler,mopeder, motorsykler). Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i garasjen. Gjenstander som oppbevares på garasjeplassen må ikke bryte de til enhver tid gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Alle plikter å påse at utgangsdørene er låst til enhver tid.

16. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Forslag til endringer av ordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

17. TOLKING AV ORDENSREGLENE

Tolking av ordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen. Ordensreglene trer i kraft straks.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

vedtatt på generalforsamlingen 16. juni 2004,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014

1. Innledning.
Disse retningslinjer omfatter utbygging av boenheter, innglassing av terrasser, våtromsarbeider og andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

Helt siden 1985 har det vært mulig å bygge ut leiligheter i Nordseter borettslag, og etterhvert er det blitt adgang til andre bygningsmessige tiltak som innglassing av terrasser og montering av takvinduer i rekkehus. En viktig oppgave for styret er å vareta fellesskapets og berørte beboeres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig utført håndverk kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet. For å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte, at offentlig regelverk følges og at borettslaget ikke løper unødvendig risiko, har styret utarbeidet disse retningslinjer. Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak vedrørende boenheter må gjøre seg kjent med og følge retningslinjene, som også skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og utførende entreprenør/håndverksfirma.

2. Utbygging (tilbygg, påbygg)
2.1 Foreliggende regulerings- og bebyggelsesplan mv
Plan- og bygningsetaten (PBE), Oslo kommune, fastsatte 27.06.2001 bestemmelser for fremtidig utbygging av rekkehus og blokker i Nordseter borettslag. Utbygginger er knyttet til en samlet utbyggingsplan og tilbyggsvarianter med bindende hustegninger som angir volum og fasader, men ikke planløsning. Til grunn for disse planene ligger reguleringsplan S-2161 og bebyggelsesplan sak 461/75 for Nordseter. Regulerings- og bebyggelsesplanene, med typegodkjente utbyggingsløsninger, er lagt ut på borettslagets hjemmeside www.nordseterborettslag.com.

2.2 Styrets godkjenning av utbyggingsplaner
Styret skal godkjenne utbyggingsplaner før søknad fremmes til PBE. Når styrets godkjenning foreligger og før søknad sendes PBE, skal det inngås en kontrakt (se vedlegg 1) mellom Nordseter borettslag ved styret og andelseieren som ønsker å bygge ut. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar.

2.3 Søknad til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Andelseiere som ønsker å bygge ut, må selv søke PBE om tillatelse. Arbeider skal ikke påbegynnes før PBE's godkjenning foreligger. Andelseieren skal orientere styret og levere kopi av PBE's godkjenning så snart den er mottatt.

2.4 Varsel til berørte andelseiere
Berørte andelseiere i borettslaget skal varsles før andelseier sender søknad til PBE. Med "berørte andelseiere" menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme bygning/rekke, eller i ende-boenhet i neste bygning/rekke, eller i boenheter hvis uteområde utbygger må ha atkomst over i forbindelse med utbyggingen. De berørte andelseierne skal bekrefte at de er varslet ved å signere på skjemaet "Varsel til berørte andelseiere" (se vedlegg 2).

2.5 Ansvarsforhold og økonomi
Andelseieren er ansvarlig for utbygging av sin boenhet, så vel økonomisk som for at den faglige utførelsen blir tilfredsstillende. Andelseier skal benytte firma/person som er godkjent for ansvarsrett til å stå for utbyggingen. Styret skal informeres om hvilket firma/person med ansvarsrett som er valgt før utbyggingen starter. Byggverk og andre installasjoner, som f. eks. boder og terrasser, er å anse som andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette. Ytre vedlikehold av godkjente utbygginger er imidlertid å anse som borettslagets vedlikeholdsansvar. For utbygginger som er foretatt etter at disse retningslinjene trådte i kraft (se punkt 8) plikter borettslaget ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig

konstruksjon av utbyggingen, herunder feil ved prosjektering eller materialvalg, og uavhengig av om det er nåværende eller tidligere andelseier som har oppført tilbygget.

Utbygginger skal tilfredsstille gjeldende byggteknisk forskrift og andre relevante byggeregler. Styret kan gi pålegg for å sikre en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Kostnader ved dette påhviler utbyggende andelseier. Om utbyggingen ikke øker verdien av boenheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte andelseier måtte bli påført.

Andelseier som bygger ut har ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden. Dette gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Den enkelte utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere frister gitt av styret.

2.6 Andre forhold i forbindelse med utbygging
Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder. 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 bygging av tak under betongdekke vil styret gi egen anvisning som skal følges. Utbygginger skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til beising etc innen ett år etter at byggearbeidene ble påbegynt.

2.7 Kontrollrutiner
For å sikre at utbyggingen har tilfredsstillende kvalitet, skal en kyndig konsulent valgt av styret besiktige og godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent dekkes av andelseier. Andelseier melder i god tid på forhånd fra til vaktmester eller styreleder som sørger for at konsulent blir tilkalt til avtalt tid ved følgende faser i byggearbeidet:
1) Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres.
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 eventuelle merkostnader dette medfører. Andelseier eller utførende entreprenør/håndverksfirma skal uoppfordret forevise tillatelsen fra PBE og byggetegninger for konsulenten.

For renovering av våtrom og ombygging som berører bærende konstruksjoner, brannskiller og brannceller med mer, og som omtales i § 4, 1 i retningslinjene, kan styret sette som vilkår at andelseier dekker utgifter knyttet til bruk av sakkyndig fagperson oppnevnt av styret til kontroll av at arbeidene følger lovpålagte retningslinjer (våtromsnormen).

2.8 Ferdigstillelse
Andelseier sender styret skriftlig melding om ferdigstillelse av utbygging. Borettslaget vil etter dette overta ansvaret for ytre vedlikehold (jf pkt 2.5 ovenfor) og bygningsforsikring. Felleskostnadene som påhviler boenheten vil bli justert for å dekke borettslagets merutgifter til forsikring, vedlikehold etc. Slike tillegg til felleskostnadene kan reguleres som andre reguleringer av felleskostnadene. Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at utbyggingen ble påbegynt, kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning. Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseieres rådighetsområde skal repareres og om mulig føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, skal ny andelseier orienteres om vilkårene for utbyggingen og overtakelse av ansvaret ved å signere på kontrakten med borettslaget (jf pkt 2.2). Ved overdragelse/salg står nåværende eier ansvarlig for utbyggingen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

2.9 Salg/overdragelse av utbygget boenhet.
Ved salg/overdragelse av utbygget boenhet skal selger opplyse om ansvarsforholdene hva angår andelseiers ansvar for eventuelle feil ved utbyggingen som skyldes feilaktig konstruksjon, herunder feil ved prosjektering, eller materialvalg.

3. Innglassing av terrasser i blokkene
Innglassing av terrasser i blokkene gir muligheter for utvidet bruk av balkongene, og det beskytter mot vær og vind. Innglassing medfører en synlig bygningsmessig konstruksjon som må holdes i forsvarlig stand. Hvis konstruksjonen ikke er forsvarlig, eller innglassingen ikke holdes i god stand, kan det medføre skader på tredjeperson og på andre andelseieres eller borettslagets eiendom.

3.1 Krav til innglassinger, valg av løsning
Styret fastsetter krav til innglassinger og godkjente tekniske løsninger. Styret sørger for at det foreligger tegninger av aktuelle løsninger.

3.2 Søknad til styret og Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Andelseier som ønsker å anskaffe innglassing, må før tiltaket settes i gang søke styret om godkjenning. Med søknaden skal følge tegninger av løsningen andelseieren ønsker.

Når styrets har godkjent søknaden, må andelseieren søke Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten om deres godkjenning siden innglassing er å anse som en søknads-pliktig fasade-endring.

3.3 Ansvarsforhold, kostnader
Andelseier har ansvaret for anskaffelse, bygging, drift og vedlikehold av innglassing. Andelseier som ønsker innglassing, må selv bære alle kostnader forbundet med tiltaket.

Andelseier er ansvarlig for at bygging av innglassing gjennomføres slik at det er til minst mulig sjenanse og fare for borettslaget og øvrige beboere. Styrets godkjenning i henhold til disse retningslinjer fritar ikke andelseier for ansvaret for konstruksjonen og skader eller ulemper forårsaket av denne, jf borettslagets vedtekter punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, underpunktene (7) – (10). Andelseier er ansvarlig for å ferdigstille innglassingsarbeider som er påbegynt.

3.4 Drift og vedlikehold Andelseier har ansvar for drift og vedlikehold av innglassingen.
Ved minusgrader og i perioder med snø og is på taket av innglassing, er det ikke tillatt å varme opp innglasset terrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, følgende: Regelmessig ettersyn av konstruksjonen, kontinuerlig ettersyn av fester og skinner, påse at glass ikke løsner, forhindre at snø og is ukontrollert kan rase ned og volde skade, og holde innglassingen ren.

4. Våtromsarbeider, og flytting av kjøkken med mer.
4.1 Melding/søknad til styret med mer
Andelseier som vil foreta arbeider i våtrom (bad, dusj, wc, vaskerom) samt kjøkken kan pusse opp/renovere så fremt dette **ikke** berører bærende konstruksjoner, felles rørsystem, ventilasjon og fellesdelen av det elektriske anlegget. Mange tiltak i våtrom er også søknadspliktige etter plan- og bygningsloven (f eks nytt våtrom, endringer av våtrom som hulltaking i brannskiller, skifte av sluk som bryter brannceller). Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator direkte koblet til ventilasjonsanlegget i blokkene. Det skal benyttes kullfilter/omluftsystemer i blokkene og i rekkehusene. I enkelte rekkehusleiligheter er det mulig med egne luftekanal i kanal i langvegg direkte til friluft.
Dersom oppussingen berører slike forhold som nevnt i første avsnittet over, skal søknad først sendes styret sammen med detaljerte tegninger og planer om hva som er tenkt gjort. Styret kan etter en samlet vurdering avslå eller sette nødvendige betingelser for arbeidet som følger eventuell søknad til plan- og bygningsmyndighetene. Arbeider i våtrom som berører forhold som nevnt i første avsnitt skal ikke under noen omstendigheter påbegynnes før nødvendige tillatelser foreligger fra styret og eventuelt myndighetene.

4.2 Ansvarsforhold
Andelseier har ansvaret for at den offentlige våtromsnormen blir fulgt og at det benyttes autorisert arbeidskraft ved alt våtromsarbeid i boenheten. Det må ikke gjøres ombygginger av våtrom som senere kan hindre borettslaget tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

5. Takvinduer i rekkehus
5.1 Begrensninger og melding til styret
Takvindu kan monteres i rekkehus, unntatt i skråtakene som vender mot blokkene T4 (Ivar Knutsons vei 42-48), T5 (Ivar Knutsons vei 50-54) og T6 (Ivar Knutsons vei 56-60), mellom Jordbærveien 31 og 89. Andelseier som vil montere takvindu i rekkehusboenhet må først melde fra til styret. Montering kan ikke settes i gang før skriftlig tillatelse foreligger.

5.2 Ansvarsforhold
Montering av takvinduer medfører endringer av det estetiske uttrykket, bygningsmessige inngrep av vesentlig art, øker omfanget av vedlikeholdsoppgaver og risikoen for skader (for eksempel ved vannlekkasjer). Forutsetninger for å tillate innsetting av takvinduer må være at takkonstruksjonen ikke svekkes og at monteringen utføres forsvarlig og med godkjent vindustype. Andelseier bærer alle kostnader forbundet med prosjektering, tillatelse, bygningsmessige arbeider, drift og vedlikehold, og med skader som måtte oppstå.

5.3 Nærmere retningslinjer for takvinduer

Styret kan utarbeide tegninger for takvinduer og retningslinjer for innplassering i takkonstruksjonen.

6. Byggeavfall
Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets avfallsbeholdere. Andelseier er ansvarlig for at alt byggavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområde. Vaktmester eller styret anviser i det enkelte tilfelle hvor container for byggeavfall kan plasseres. Borettslagets fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende. Byggeaktivitet skal foregå i samsvar med ordensreglene.

7. Brudd på retningslinjene
Brudd på retningslinjene for utbygging og andre bygningsmessige tiltak vil kunne betraktes som vesentlig mislighold av borettslagets vedtekter med de konsekvenser det kan innebære. Styret kan stanse byggearbeider for kortere eller lengre tidsrom ved brudd på retningslinjene.

8. Iverksetting og endring av retningslinjene
Disse reviderte retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag ble godkjent av generalforsamlingen 22.05.2014 og gjelder fra denne dato. Styret kan oppdatere og foreta mindre endringer av retningslinjene, og ved behov innarbeide retningslinjer for andre bygningsmessige tiltak.

Vedlegg 1
til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag.

KONTRAKT OM UTBYGGING AV BOENHET

1. Denne kontrakt er inngått mellom Nordseter borettslag (OBOS Selskap nr 463) ved styret og andelseier

   (navn)..……..…… ..……..……..……..……..……

   boenhet (leilighet) nr……..……..…

   adresse: ..……..……. ..……..……..……...……..……

   telefon nr ……..……

   e-post adresse:…..……..……..

2. Utbygging av boenhet skal skje i henhold til typegodkjent utbyggingsalternativ nr ……

3. Antall m² brutto boligareal som skal bygges ut:…… m².

4. Andelseier bekrefter at berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med planene for utbyggingen.

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

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hver sitt.

Oslo, den ……., 201…

…… ……
Andelseier for Nordseter borettslag

Vedlegg 2
til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag.

UTBYGGING AV BOENHET I NORDSETER BORETTSLAG – VARSEL TIL BERØRTE ANDELSEIERE

Andelseier som planlegger utbygging:

Navn:……

Adresse:…….Boenhet (leilighet) nr:…….

Følgende berørte andelseiere (se nederst) er varslet og har kvittert med dato, navn og adresse på skjemaet:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

Ifølge Nordseter borettslags "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak" pkt 2.4 om Varsel til berørte andelseiere, skal berørte andelseiere varsles og bekrefte ved å signere på skjemaet. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme hus/rekke, eller i endeboenhet i neste hus/rekke eller i boenheter hvis rådighetsområde utbygger må gå over i forbindelse med utbyggingen.

Vedtekter

for Nordseter Borettslag organisasjonsnr 947965018.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2006, endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mai 2007, på ordinær generalforsamling 23. mai 2013, på ordinær generalforsamling 22. mai 2014, på ordinær generalforsamling 12. mai 2016, på ordinær generalforsamling 3. mai 2018, på ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2021 og i ordinær generalforsamling 12. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Nordseter 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) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.

(5) Borettslaget har i ordinær generalforsamling 22.05.2014 vedtatt reviderte retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak. Retningslinjene omfatter utbygging av boenheter, innglassing av terrasser, våtromsarbeider og andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget. Disse retningslinjene må følges.

(6) Andelseieren kan søke styret om å installere luft-til-luft varmepumpe i tilknytning til egen bolig. Se retningslinjer for installasjon regulert i 4-3 (4)

(7) Andelseieren kan med samtykke fra styret montere trampoline på den delen av borettslagets fellesareal som andelseier får benytte som egen hage/uteområde. Regler for søknadsprosess og bruk er inntatt i ordensreglene.

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 èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep eller lage hull i utvendige betongoverflater.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og borettslagets retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(4) En andelseier kan med styrets tillatelse installere luft-til-luft varmepumpe i tilknytning til egen bolig. Varmepumpen skal være tilpasset nordiske forhold. Utedelen skal plasseres slik at den er til minst mulig ulempe for nabo, og lydnivået fra utedelen skal ikke overskride minstekravet i NS 8175. Monteringen skal hindre vibrasjonsstøy. Vibrasjonsdemper skal monteres. Elektrisk tilkopling skal være riktig dimensjonert og plassert i samsvar med krav for den aktuelle varmepumpen. Utedelen skal dekkes av varmepumpehus, og alle ledninger og rør skal legges i rørkanal i samme farge som husveggen. Uegnet plassering av utedel er på innglasset balkong, naboens vegg, vegg som deles med nabo og vegg som ligger direkte over inngangsparti /uteplass til nabo. Avrenning av kondensvann fra avriming av utedel skal være sikker året rundt og ledes bort slik at det ikke fører til skader på bygning eller gir ulemper for nabo. Varmepumper skal monteres av sertifisert installasjonsfirma. Andelseier skal påse at vilkårene blir innfridd ved installasjon og drift av varmepumpen, og bærer selv alle kostnader forbundet med dette.

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, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(6) Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold av uteområde som er tilknyttet boligen. Gjerde langs vei og beplantning skal innrettes slik at de ikke er til hinder for veitrafikk og vedlikehold av bygninger, og beplantning skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere.

(7) Andelseiere har ansvaret for å fjerne snø og is fra balkong og glassoverbygg. Andelseiere med bolig i rekkehus har også ansvaret for å fjerne snø og is mellom vei og inngangen til boligen. Snøfjerning skal gjøres slik at det er til minst mulig ulempe for andre beboere. I blokkene avtales håndteringen av dette mellom beboere i alle etasjer som er berørt av snøfjerningen. Beboere med leiligheter over bakkeplan skal uoppfordret ta kontakt med beboere i leiligheter under hvor snø og is vil havne på vedkommendes terrasse eller uteområde. Beboere på bakkeplan skal innrette sitt uteområde slik at det gjør snøfjerning fra overliggende leiligheter praktisk gjennomførbart. I vintre med mye snø og når beboer på bakkeplan ber om det, skal beboere i etasjene over bistå med å fjerne snøen på vedkommendes terrasse/uteområde. Legges snøen i gangveien, må vaktmester kontaktes. Disse retningslinjene gjelder også beboere i B-rekkehusene med underetasje.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær og i forbindelse med frost, tining og snø.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utbedring av innglassete balkonger og andre påbygg/tiltak, som for eksempel takvinduer, varmepumper, terrasser og plattinger, for andelseiers utvidede bruk av leilighet og uteområder som ikke innebærer økt boflate med tilhørende høyere felleskostnader.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av varmepumper.

(10) Andelseier, som bor i en bolig med tilbygg som er oppført etter 22.05.2014, har ansvar for å utbedre feil og mangler som skyldes feilaktig konstruksjon av tilbygget herunder feil ved prosjektering eller materialvalg.

(11) Andelseier som har innglasset balkong, har ansvar for alt vedlikehold av innglassingen, herunder snørydding/isfjerning fra glassoverbyggets tak og tilstrekkelig sikring mot snøras og isdannelser. Andelseier er også ansvarlig for ethvert erstatningsrettslig krav som måtte oppstå som følge av manglende vedlikehold eller ras fra taket på den innglassede balkongen.

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

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

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 gjerder/delevegger av trevirke mellom boliger og utvendig vedlikehold av vinduer. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utbedring av feil og mangler som skyldes feilaktig konstruksjon av tilbygget herunder feil ved prosjektering eller materialvalg for tilbygg oppført etter 22.05.2014.

(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 varmtvannsberedere, vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, piper, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

(5) 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. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre 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 1.ledd.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 463
Nordseter Borettslag

Velkommen til årsmøte i Nordseter Borettslag

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 2. juni kl. 18:00 og lukker 5. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/463

Det holdes også et frivillig møte 2. juni kl. 18:00 , Nordseter skole.

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.

HYBRID GENERALFORSAMLING
I år avholdes generalforsamlingen som et hybrid møte.

Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å inkludere en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt.

Denne hybride løsningen, innebærer at borettslaget gjennomfører generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk møte.

Beboermøtet, vil finne sted på Nordseter skole kl. 18:00.

På det fysiske møtet, vil vi gå igjennom sakene på agendaen i innkallingen - på lik linje som vi har gjort i en fysisk generalforsamling, tidligere. Unntaket, er at vi kun skal igjennom diskusjoner til sakene, altså ikke fatte vedtak underveis.

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må delta på beboermøte og levere stemmesedlene til møteleder, Kjell Åge Lund, på slutten av møtet. Det er ikke anledning for å levere analoge stemmesedler utenom dette.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet.

Det er KUN anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Protokollen vil dernest tilgjengeliggjøres på Vibbo for alle andelseierne, med vedtakene som ble fattet.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag A - Vedtektsendringer: Revidering av §11 - Bruksrett til garasjeplass
7. Forslag B - Omdisponering av vaskerilokale til treningsrom
8. Forslag C - Omdisponering av kjøleboder i IK56-60, til låst sykkelrom
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordseter Borettslag

Sak 1

Konstituering: 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.

Kjell Åge Lund stilles som ordstyrer på beboermøtet.

Forslag til vedtak

Kjell Åge Lund velges som møteleder i den hybride generalforsamlingen.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Knut Wedde og Miriam Zhang Fotland foreslått.

Sak 3

Konstituering: 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 underskudd, føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport 24,25.pdf
2. 0463 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf
3. 0463 Kostnadsdiagram 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468.000,-.

Styrets innstilling
Økningen er i hht KPI-regulering

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 468.000,-

Sak 6

Forslag A - Vedtektsendringer: Revidering av §11 - Bruksrett til garasjeplass

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene til Nordseter Borettslag mangler informasjon om bruksretten til garasjeplassen i garasjeanlegget til borettslaget. Av denne årsak, ønsker man nå å revidere vedtektene, til å inkludere nyttig informasjon om bruksretten til garasjeplassen. Vedlagt følger forslag til nytt punkt 11. i vedtektene til Nordseter Borettslag. Nåværende punkt 11, blir nytt punkt 12.

§11. Bruksrett til garasjeplass

(1) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg.

(2) Bruksrett til garasjeplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til.

(3) Garasjen er ment for kjøretøy og kjøretøyrelaterte gjenstander. Vaktmester har fullmakt til å fjerne brennbare gjenstander som oppbevares i fellesarealer og garasje etter at anmodning om fjerning er gitt til eier. Dersom gjenstanden(e) ikke er fjernet av eier etter varslet tid, blir de fjernet av vaktmester og oppbevart i 4 uker på angitt sted før de kastes for eiers regning.

§11.2 Utleie av garasjeplass

(4) Andelseiere av garasjeplass kan leie ut garasjeplassen til interne andelseiere i borettslaget, etter at det er varslet om utleien ved oppslag og det er gitt samtykke fra borettslaget.

(5) Eierne av garasjeplassen er ansvarlig for både plassen, nøkler, portåpnere og biler som er plassert på deres andel, samt at bilen har lovlige skilter og er forsikret. 3 Leieavtalen er en avtale mellom utleier og leietaker. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelt inntektstap for utleier hvis parkeringsplassen i perioder ikke kan leies ut. Dette gjelder selv om slik leieavtale er inngått. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuell skade på bil som måtte oppstå i forbindelse med leieforholdet, dersom årsaken til skaden ligger utenfor borettslagets ansvarsområde.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar vedtektsendringene.

Sak 7

Forslag B - Omdisponering av vaskerilokale til treningsrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens situasjon: Generalforsamlingen 2023 vedtok å innføre betalingsløsning på alle fire vaskerier i borettslaget. Dette ble implementert høsten 2024. Etter innføringen har bruken av vaskeriene avtatt betydelig. I desember 2024 ble det registrert 10 overføringer til vaskekort. I februar 2025 ble det satt inn penger på vaskekort 13 ganger, og i mars var tallet 8. Flere av disse overføringene gjelder kjøp av vaskekort, og mange av innbetalingene er små summer som tilsier at brukeren snart må fylle på nytt.

Det er derfor grunn til å anta at bruken av vaskeriene er svært lav, og at det kan være snakk om et svært begrenset antall unike brukere på våre fire vaskerier.

Det har tidligere vært foreslått å legge ned to eller flere vaskerier av økonomiske hensyn. Dette ble sist stemt ned av generalforsamlingen i 2023, samtidig som betalingsløsningen ble vedtatt. På bakgrunn av den dokumenterte nedgangen i bruk mener styret det nå er hensiktsmessig at generalforsamlingen igjen vurderer behovet for å opprettholde alle fire vaskerier.

Styrets forslag: Styret foreslår å opprettholde tre av vaskeriene, og legge ned vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56. Dette rommet foreslås heller tatt i bruk som treningsrom for beboere i borettslaget.

På grunn av form og lysinnslipp vurderes dette rommet som godt egnet til treningsformål. Treningsrommet vil være tilgjengelig for beboere som betaler en årlig avgift, og driftes til selvkost. Inntektene skal først dekke etableringskostnader, og deretter løpende vedlikehold og oppgraderinger.

Det foreslås at det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet. Det vil bli forsøkt å anskaffe brukt utstyr der det er mulig, for å holde kostnadene nede. Utstyret skal gi beboerne et funksjonelt og variert tilbud, inkludert tredemølle, spinningsykkel, stakemaskin, vekter og utstyr for kroppsvekttrening.

Foreslått betalingsmodell:

- Ved 50 unike brukere: 85kr i måneden per bruker
- Ved 40 unike brukere : 105 kr i måneden per bruker

Med dette vil treningsrommet være nedbetalt på tre år. Deretter vil den årlige avgiften kunne justeres ned og gå til drift og vedlikehold og eventuelle oppgraderinger.

Styret foreslår at det gis fullmakt til å avgjøre om vaskemaskiner, tørketromler og annet utstyr på vaskerommet i IK56 selges eller settes på lager til eventuell fremtidig bruk på de øvrige tre vaskeriene.

Styrets innstilling

1. Vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56 avvikles og rommet bygges om og tas i bruk som treningsrom for beboere.

   Det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet, men det tas sikte på å lage ett funksjonelt og innbydende treningsrom til lavest mulig kostnad. Treningsrommet driftes på selvkost, med årlig betaling fra
2. brukere etter modell skissert over.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56 avvikles og rommet bygges om og tas i bruk som treningsrom for beboere. Det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet, men det tas sikte på å lage ett funksjonelt og innbydende treningsrom til lavest mulig kostnad. Treningsrommet driftes på selvkost, med årlig betaling fra brukere etter modell skissert over.

Sak 8

Forslag C - Omdisponering av kjøleboder i IK56-60, til låst sykkelrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å utrede muligheten for å gjøre om de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Arealet er i dag lite brukt, samtidig som beboerne i disse oppgangene mangler et egnet sted å oppbevare sykler. Forslaget gir styret fullmakt til å gjennomføre ombygging dersom det er støtte blant de berørte beboerne etter en høringsrunde.

Det er tre hovedgrunner til at dette tiltaket vurderes:

1. Kjølebodene er ute av bruk:
Det er tidligere besluttet at kjølefunksjonen i bodene ikke skal repareres. Som følge av dette står arealet i stor grad ubrukt, og det er naturlig å vurdere alternative bruksområder.

2. Manglende sykkelparkering i IK56–60:
I motsetning til de øvrige oppgangene i borettslaget, har ikke beboerne i IK56–60 tilgang til et eget sykkelrom. I dag må sykler plasseres i garasjeanlegget, som ikke er tilrettelagt for trygg og effektiv sykkeloppbevaring.

3. Sikkerhet og forebygging av tyveri:
Det har vært flere innbrudd i garasjen. Ved å flytte sykler og andre verdisaker inn bak låste dører i et sykkelrom, reduseres risikoen for tyveri og gir samtidig mindre motivasjon for å bryte seg inn i garasjen.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede interessen for å omgjøre de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Dersom berørte beboere (IK56-60) i etterkant av årsmøtet støtter forslaget i en høringsrunde, får styret samtidig fullmakt til å iverksette ombyggingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede interessen for å omgjøre de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Dersom berørte beboere (IK56-60) i etterkant av årsmøtet støtter forslaget i en høringsrunde, får styret samtidig fullmakt til å iverksette ombyggingen.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kjell Åge Lund

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

- Rune Øglænd Breisnes
- Tori Grytli

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Nordseth Gray
- Carina Myhrvold
- Reidar Sebuøygard

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:

- Kjell Åge Lund

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

- Rune Øglænd Breisnes

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Ellen Tanum Vego
- Grete Wøien
- Knut Wedde

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Åge Lund	Jordbærveien 57
Nestleder	Rune Øglænd Breisnes	Ivar Knutsons Vei 56
Styremedlem	Terje Haukland Hansen	Jordbærevien 34
Styremedlem	Tori Grytli	Ivar Knutsons Vei 17
Styremedlem	Mudasser Iqbal Khan	Ivar Knutsons Vei 44
Varamedlem	Astrid Nordseth Gray	Ivar Knutsons 13
Varamedlem	Carina Myhrvold	Ivar Knutsons Vei 38
Varamedlem	Reidar Sebuøygard	Jordbærveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kjell Åge Lund	Jordbærveien 57
Varadelegert	
Rune Øglænd Breisnes	Ivar Knutsons Vei 56

Valgkomiteen
Knut Wedde
Ellen Tanum Vego
Grete Wøien

Generelle opplysninger om Nordseter Borettslag
Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.
Nordseter Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947965018, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
157 626 628

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Nordseter Borettslag har en fulltidsansatt vaktmester, og har i tillegg engasjert pensjonert vaktmester på timebasis samt benyttet noe innleid arbeidskraft.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Styrets arbeid
Styreperioden 2024-2025 har vært et spennende og utviklende år for styret. Ved fjorårets årsmøte ble det valgt inn to nye faste, og ett nye varamedlemmer. Gjennom styreperioden har det vært avholdt 14 styremøter i 24-25.

Økonomi
Styret har i forbindelse med økning av husleien hatt en gjennomgang av avtaler og faste kostnader i borettslaget. Dette arbeidet vil følges videre opp for å sikre stabil økonomisk drift.

Vedlikehold
Siden forrige årsmøte har det vært gjort en stor jobb knyttet til å oppdatere vedlikeholdsplanen for borettslaget. I et borettslag av vår størrelse og alder vil det alltid være mange små og store vedlikeholdsbehov, og denne planen er et viktig instrument for styret for både å kunne holde oversikt over status og økonomisk kunne prioritere hvilke oppgaver som haster mest.

For 2025 så er det ikke planlagt særskilte vedlikeholdsoppgaver, utover ferdigstilling av arbeidet med gjerdene på terrassesiden i leilighetsbyggene.

Brannvern
Styret i 2024 hatt samarbeidet med Norsk Brannvern AS om kontroll av brannsikkerheten i borettslaget. Årlig kontrollbesøk til alle boenheter ble foretatt i 2024. Dette bidrar til å sikre at alle boenheter har fungerende røykvarslere og nødvendig slukningsmateriell. Brannsikring i fellesområdene blir også kontrollert årlig. Når den årlige kontrollen er foretatt, får styret rapport om tilstanden i hver leilighet og for fellesområdene. Styret informerer i god tid om tidspunkt for den årlige kontrollen og oppfordrer alle beboere til å åpne når Norsk Brannvern ringer på.

Styret vil i 2025 vurdere samarbeidet med Norsk Brannvern AS, og vil også sondere mulighetene for å inngå samarbeid med andre aktører innen brannvern. Dette vil være en vurdering av både pris og kvalitet på tjenesten.

Dugnad
Siden sist årsmøte har det blitt arrangert to dugnader i borettslaget. Det har her vert godt oppmøte, og blitt gjort mye godt arbeid. Dugnaden har også fungert som en fin sosial møteplass for beboerne.

Grøntutvalget

Borettslaget har et eget Grøntutvalg som pt består av fire medlemmer.
Grøntutvalget skal komme med innspill om vedlikehold og videreutvikling av borettslagets grøntområder, slik at grønne verdier, bærekraft og biologisk mangfold bevares.
I 2024 har utvalget vært helt sentral i utarbeidelse av ny skjøtselplan for uteområdene. Utvalget var også aktiv i valg av ny gartner - Hagespesialisten AS og har fulgt opp gartneren tett det første året. I løpet av 2024 har utvalget også arbeidet

for å få et møte med bydelen om vedlikehold på kommunen områder. Dette møtet blir først i juni 2025,
Grøntutvalget har ca 4 møter i året. Utvalgets arbeid skjer samarbeid med styret og vaktmester.

Sommerfest
Borettslagets festkomite arrangerte i august med hoppeslott, ansiktsmaling, og klovn for barna. Det ble servert mat, og mot kvelden spilte borettslagsbandet The Strawberries opp til fest. Ett svært vellykket og godt besøkt arrangement.

Juletretenning
Tradisjonen tro så ble det også i denne årsmøteperioden arrangert juletretenning.
Det ble servert gløgg og pepperkaker. Vi er også heldige som har julenissen boende i borettslaget, så han kom også på besøk.

Skøytebane
I år som i fjor har det blitt anlagt skøyteis i borettslaget, ved ballplassen. Dessverre førte mildvær til at skøytesesongen ble kort.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ett vesentlig positivt avvik i posten for kommunale avgifter. Oslo kommune har redusert bruksarealet fra 35813m2 til 32303 m2 fra 2011. Differansen er kreditert borettslaget.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vedlikehold av terrassene ble satt i gang på høsten 2024.

Det har blitt satt i gang en større oppgradering av uteområdene.

Det har også blitt gjennomført en oppgradering av armaturene i garasjeanleggene. I utgangspunktet skulle lysrørene byttes. Det ble etter å ha innhentet anbud sett at vi på sikt ville få en større besparelse ved å bytte til led-armatur nå. Dette har en høyere engangskostnad, men betydelig lengre levetid og bedre kvalitet, i tillegg til å bruke mindre strøm.

Ferdigstillelse av solcelleanlegget, der det var en forsinkelse med en av hovedtavlene og ventilasjonstavlene, har er også en medvirkende årsak til det totale avviket.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

For 2025 ser vi en økning i de komunale avgiftene med hhv. 18% for vann- og avløp og 4% for renovasjon, samt en KPI på 4-5%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
For 2025 har vi sett en økning i forsikringspremien på 20%.

Lån
De vedvarende høye rentene fra 2023 har fortsatt gjennom 2024, og prognosene tilsier at dette nivået vil vedvare inn i 2025.
Nordseter Borettslag har lån i OBOS-banken med nominell, flytende rente pålydende 5,45%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2025 har økt med 7%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

Avgiftspliktige inntekter
Budsjettposten avgiftspliktige inntekter viser låneopptak på 2500000 for sikring av drift som en konsekvens av siste års økte kostnader, der husleieøkningen ikke har fulgt kostnadsnivået.

Andre inntekter
Andre inntekter viser antatte besparelser i energi/fyring som følge av etableringen av solcelleanlegg i borettslaget.

NORDSETER BORETTSLAG
ORG.NR. 947 965 018, KUNDENR. 463

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 113 411**	**3 321 650**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 282 541	97 655
Tilbakeføring av avskrivning	14	423 438	25 425
Tillegg reduksjon anl. midler	14	2 224 459	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-41 438	-10 143 334
Tillegg for nye langsiktige lån	17	143 078 531	12 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-143 188 923	-2 678 614
Innsk. øremerk. bankkto		-2 816	-9 369
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-789 290**	**-208 237**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 324 123**	**3 113 413**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 131 794	5 814 278
Kortsiktig gjeld		-807 671	-2 700 867
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 324 123**	**3 113 411**

NORDSETER BORETTSLAG
ORG.NR. 947 965 018, KUNDENR. 463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 313 248	19 578 896	19 586 000	22 489 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	400 000	2 500 000
Andre inntekter	3	357 499	382 457	307 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 670 747**	**19 961 353**	**20 293 000**	**25 389 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 087 412	-970 001	-1 044 000	-1 140 000
Styrehonorar	5	-468 000	-450 000	-475 000	-468 000
Avskrivninger	14	-423 438	-25 425	-53 000	-423 438
Revisjonshonorar	6	-16 625	-16 625	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-274 005	-260 210	-280 000	-294 000
Konsulenthonorar	7	-253 586	-31 813	-75 000	-75 000
Kontingenter		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-5 478 566	-2 912 878	-3 434 000	-2 560 000
Forsikringer		-1 645 435	-1 437 847	-1 600 000	-1 920 000
Kommunale avgifter	9	-2 403 499	-4 235 045	-4 990 000	-4 590 776
Energi/fyring		-466 517	-997 178	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 468 516	-1 402 683	-1 500 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-998 660	-679 430	-654 000	-795 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 044 258**	**-13 479 136**	**-14 582 000**	**-14 244 214**
DRIFTSRESULTAT		**4 626 489**	**6 482 217**	**5 711 000**	**11 144 786**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	448 465	196 454	155 000	155 000
Finanskostnader	12	-8 357 495	-6 581 017	-8 177 000	-8 399 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 909 030**	**-6 384 563**	**-8 022 000**	**-8 244 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 282 541**	**97 655**	**-2 311 000**	**2 900 786**
Overføringer:					
Udekket tap		-3 282 541	0		
Reduksjon udekket tap		0	97 655		

NORDSETER BORETTSLAG
ORG.NR. 947 965 018, KUNDENR. 463

BALANSE

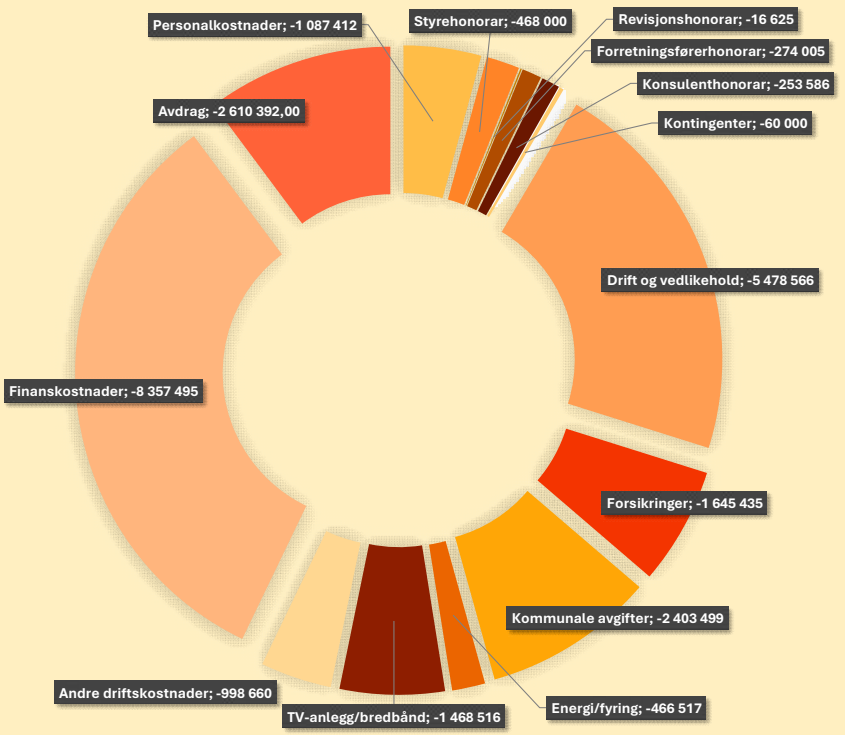
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	82 351 036	82 351 036
Tomt		2 432 413	2 432 413
Andre varige driftsmidler	14	11 269 767	13 876 226
Miljøbankkonto, øremerket		66 746	442 528
SUM ANLEGGSMIDLER		**96 119 961**	**99 102 205**
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		7 800	7 800
Forskuddsbetalte kostnader		394 760	384 576
Andre kortsiktige fordringer	15	22 834	0
Driftskonto OBOS-banken		1 064 825	3 939 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 166	93 316
Sparekonto OBOS-banken		1 606 409	1 389 571
SUM OMLØPSMIDLER		**3 131 794**	**5 814 278**
SUM EIENDELER		**99 251 756**	**104 916 483**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 300 * 100		30 000	30 000
Udekket tap	16	-85 811 213	-82 528 672
SUM EGENKAPITAL		**-85 781 213**	**-82 498 672**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	154 696 348	154 806 740
Borettsinnskudd	18	29 476 000	29 476 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	52 950	431 548
SUM LANGSIKTIG GJELD		**184 225 298**	**184 714 288**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		270 415	225 061
Skyldige offentlige avgifter	20	72 580	143 253
Påløpte renter		46 007	719 721
Påløpte avdrag		0	217 856
Påløpte kostnader		312 099	1 301 051
Annen kortsiktig gjeld	21	106 570	93 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		**807 671**	**2 700 867**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**99 251 756**	**104 916 483**

Pantstillelse	22	185 876 000	185 876 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Nordseter Borettslag

Kjell Åge Lund	Tori Grytli	Terje Haukland Hansen
Mudasser Iqbal Khan	Rune Øglænd Breisnes	

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024
Nordseter Borettslag



Notat: Gjennom 2024 har styret i Nordseter Borettslag igangsatt flere viktige vedlikeholdsprosjekter. Disse inkluderer installasjon av ni radonsug, omfattende arbeid på terrasseblokkene, herunder spyling og maling av gjerder på balkongene og rens av takrenner og nedløpsrør. Videre ble takene på enkelte boder byttet av en profesjonell blikkenslager. En overraskelse i 2024 var tilbakebetalingen av kommunale avgifter for vann og avløp, som strekker seg helt tilbake til 2011. Denne refusjonen var et resultat av tidligere overfaktureringer. Styret har vist imponerende kostnadskontroll gjennom året, med de fleste utgifter innenfor budsjettrammene. Et lån på 2,5 millioner kroner ble tatt opp for å dekke de høye drifts- og vedlikeholdskostnadene. Mange av prosjektene for 2025 er allerede fullført, noe som forventer å redusere kostnadene til drift og vedlikehold for 2025.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 463 **Selskapsnavn:** Nordseter Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering: Valg av møteleder

Kjell Åge Lund velges som møteleder i den hybride generalforsamlingen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Knut Wedde og Miriam Zhang Fotland foreslått.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 468.000,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Forslag A - Vedtektsendringer: Revidering av §11 - Bruksrett til garasjeplass

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendringene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Forslag B - Omdisponering av vaskerilokale til treningsrom

Generalforsamlingen vedtar at vaskeriet i Ivar Knutsons vei 56 avvikles og rommet bygges om og tas i bruk som treningsrom for beboere. Det settes av inntil 150.000 kroner til etablering av treningsrommet, men det tas sikte på å lage ett funksjonelt og innbydende treningsrom til lavest mulig kostnad. Treningsrommet driftes på selvkost, med årlig betaling fra brukere etter modell skissert over.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Forslag C - Omdisponering av kjøleboder i IK56-60, til låst sykkelrom

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede interessen for å omgjøre de tidligere kjølebodene i inngang IK56–60 til sykkelparkering. Dersom berørte beboere (IK56-60) i etterkant av årsmøtet støtter forslaget i en høringsrunde, får styret samtidig fullmakt til å iverksette ombyggingen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Kjell Åge Lund

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Rune Øglænd Breisnes
- [ ] Tori Grytli

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Astrid Nordseth Gray
- [ ] Carina Myhrvold
- [ ] Reidar Sebuøygard

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Kjell Åge Lund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Rune Øglænd Breisnes

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

☐ Ellen Tanum Vego

☐ Grete Wøien

☐ Knut Wedde

Protokoll til årsmøte 2024 for Nordseter Borettslag

Organisasjonsnummer: 947965018
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 30. mai kl. 18:30 til 3. juni kl. 18:30 og møtet ble avholdt 30. mai 2024, Skovheim.

Antall stemmeberettigede som deltok: 122.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak**:
> Kristine Ekeberg-Andersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak**:
> Som fører av protokollen ble Kristine Ekeberg-Andersen foreslått. Som protokollvitner ble Andre Western og Marit Strand foreslått.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak**:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar er en utgiftspost som med ujevne mellomrom økes, for å sikre samsvar mellom verdien av honoraret som utbetales og den faktiske kjøpekraften disse midlene bærer med seg. Siste heving av styrehonoraret ble gjort for å gjenspeile gjennomsnittlig styrehonorar i Obos. Økningen var da fra 400.000 til 450.000, da var gjennomsnittet 1500 kroner pr bolig i borettslaget. Nå er det gjennomsnittet økt til 1820 kroner.

For å sikre forutsigbarhet i fastsettelsen av styrehonorar, foreslås det en KPI-justering av styrets honorar. Konsumprisindeksen økte med 3,9% fra mars 2023 til mars 2024. Det foreslås derfor en justering av styrehonoraret på 4% som tilsier 468 000 .

Styrets godtgjørelse settes derfor til kr. 468 000.

> **Forslag til vedtak**:
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 468 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag fra styret om justering i ordensreglenes punkt 14 om kjøring og parkering - biler i aktiv tjeneste

Generalforsamlingen 2023 vedtok å tilføye et avsnitt i ordensreglenes punkt 14 om kjøring og parkering. Avsnittet som ble lagt til ordensreglene, understreker at parkering inne på borettslagets område utover 15 minutter, må godkjennes av styret.

Det ble også vedtatt at håndtering av brudd på disse reglene i punkt 14, skulle overlates til et parkeringsselskap.

Avtalen med Pservice trådte i kraft 1. november 2023, og i den forbindelse ble det utarbeidet retningslinjer for hvordan ordensreglene skulle forstås og hvordan legitim bruk av gjesteparkering skulle registreres – samt når og hvordan man gikk frem for å søke styret om dispensasjon fra retningslinjene.

Erfaringer så langt:

Som ved innføring av de fleste nye regler og retningslinjer, har også dette hatt behov for tilpasning og tilvenning. Noen beboere har gitt uttrykk for at registreringen er tungvinn og unødvendig, mens andre uttrykker at det oppleves uproblematisk og setter pris på at det er lettere for gjester å få plass på gjesteparkeringsplassene.

Det er også registrert generelt mindre trafikk inne på borettslagets områder, og færre biler som blir stående over de tilmålte 15 minuttene.

Likevel viser erfaringene så langt at det kan være nyttig med noen justeringer og presiseringer.

Styret har hovedsakelig oppfattet tre punkter som utfordrende:

a) tillatelse for håndverkere og andre tjenestebiler til å parkere inne på området

b) hvorvidt beboere har anledning til å benytte seg av gjesteparkeringen overhodet

c) prosedyre og frister for å søke dispensasjon fra styret

Av disse tre punktene er det kun punkt a) og til dels b) som faller inn under generalforsamlingens mandat. Når det gjelder punkt c) vil endringer rundt dette fremkomme av en revidert utgave av retningslinjene for parkering som vil gjennomgås på beboermøtet 30. mai og distribueres til alle beboere umiddelbart etter.

a) Ordensreglenes punkt 14 sier om parkering inne på borettslagets område:

«På gang- og sykkelvei er det kun adgang for av-og pålessing. Parkering merkede parkeringslommer skal ikke overstige 15 minutter. Parkering ut over 15 minutter krever godkjennelse fra styret.»

Dette har ført til mindre trafikk inne på borettslagets område, men det har også ført til en ekstra belastning for beboere og en uhensiktsmessig stor jobb for styret, med søknad og håndtering av dispensasjonssøknader for ulike håndverkere.

Det foreslås derfor en endring i ordensreglene slik at det ikke lenger skal være nødvendig å søke dispensasjon for tjenestebiler. Endringer fremkommer i uthevet tekst:

«På gang- og sykkelvei er det kun adgang for av-og pålessing. Parkering merkede parkeringslommer skal ikke overstige 15 minutter. Parkering ut over 15 minutter krever godkjennelse fra styret. **Unntak er profilerte tjenestebiler i aktiv og pågående tjeneste i borettslaget, f.eks håndverkere, gartnere o.l.**

Forslag til vedtak:

Ordensreglenes punkt 14 om kjøring og parkering presiseres slik at det fremkommer at biler i aktiv og pågående tjeneste inne på borettslagets område ikke lenger må søke dispensasjon fra regelen om at det kun er tillatt med av- og pålessing i inntil 15 minutter.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra styret om justering i ordensreglenes punkt 14 om kjøring og parkering - beboeres tilgang til å benytte gjesteparkeringsplassene

Denne saken bygger på sak 7 og bakgrunnen for saken kan lese i foregående saksfremlegg.

b) Ordensreglenes punkt 14 sier om beboeres tilgang til gjesteparkeringen:

«All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i fellesgarasjene eller utenfor borettslagets område. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende til borettslaget».

Samtidig sier retningslinjene for bruk av registreringsløsningen, at parkering inntil tre timer ikke behøver å registreres. Noen beboere har tatt dette til inntekt for at også beboere kan parkere inntil tre timer, mens andre har tolket ordensreglene på den måten at all parkering av beboeres bil ikke er tillat og kan medføre bot.

De nye reglene og retningslinjene skal ikke gjøre det vanskeligere for beboere å hverken bo i Nordseter borettslag, eller ha gjester her. Derfor må vi sørge for at ordensreglene og retningslinjene legger til rette for mest mulig smidig bruk. Selv etter innføring av parkeringsselskap, skal det være mulig å sette egen bil en kort stund på gjesteparkeringen, hvis man for eksempel er hjemom kort tid før man skal ut igjen.

Det foreslås derfor en endring i ordensreglene slik at dette kommer tydeligere frem. Endringer fremkommer i uthevet tekst:

All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal **hovedsaklig** *skje i fellesgarasjene eller utenfor borettslagets område. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende til borettslaget.* **Beboere kan unntaksvis benytte gjesteparkeringsplassene for kortere perioder, inntil tre timer.**

Forslag til vedtak:

Ordensreglenes punkt 14 om kjøring og parkering presiseres slik at beboeres adgang til bruk av gjesteparkeringsplassene inntil 3 timer fremkommer tydeligere.

Dersom begge forslag til endringer i vedtektene får flertall, vil nytt punkt 14 i vedtektene lyde som følger (endringer i uthevet skrift):

14. KJØRING OG PARKERING

Kjøring med motorkjøretøy på området innenfor bommene ved innkjøringene til borettslaget er generelt ikke tillat.

Unntak gjelder for kjøring i forbindelse med renovasjon, utrykning, kjøretøy/personer med synlig skriftlig dispensasjon, kjøring av syke og bevegelseshemmede, hjemmesykepleie, drosjer, post- og varelevering, og kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres. På gang- og sykkelvei er det kun adgang for av-og pålessing.

Parkering i merkede parkeringslommer skal ikke overstige 15 minutter.

Parkering ut over 15 minutter krever godkjennelse fra styret. **Unntak er tjenestebiler i aktiv og pågående tjeneste i borettslaget, f.eks håndverkere, gartnere o.l.**

På borettslagets område har fører av motorkjøretøy til enhver tid vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart (maksimum 5 km/t).

Det skal påses at bommene lukkes etter passering. Til enhver tid skal det være fremkommelig for utrykningskjøretøy langs veiene.

Sykling skal foregå på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal **hovedsakelig** skje i fellesgarasjene eller utenfor borettslagets område. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende til borettslaget. **Beboere kan unntaksvis benytte gjesteparkeringsplassene for kortere perioder, inntil tre timer.**

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer o.l. skal ikke parkeres eller hensettes på gjesteparkeringsplassene eller området innenfor bommene ved innkjøringene til borettslaget. Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de regulerte oppstillingsplasser og slik at de er til minst mulig sjenanse for andre. Biloppstillingsplasser i fellesgarasjene kan bare leies ut til andre beboere i borettslaget.

Forslag til vedtak:
Ordensreglenes punkt 14 om kjøring og parkering presiseres slik at beboeres adgang til bruk av gjesteparkeringsplassene inntil 3 timer fremkommer tydeligere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Åge Lund (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Åge Lund

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Terje Haukeland Hansen (71 stemmer)
Mudasser Iqbal Khan (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Haukeland Hansen
Mudasser Iqbal Khan

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Astrid Nordseth Grey (69 stemmer)
Carina Myhrvold (69 stemmer)
Reidar Sebuøygard (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Astrid Nordseth Grey
Carina Myhrvold
Reidar Sebuøygard

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:
Kjell Åge Lund (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Åge Lund

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Rune Øglænd Breisnes (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Øglænd Breisnes

11. Valg av valgkomié

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ellen Tanum Vego (71 stemmer)
Knut Wedde (72 stemmer)
Grete Wøien (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Tanum Vego
Knut Wedde
Grete Wøien

Transaksjon 09222115557519161096 Signert KE, MS, AW

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	157/1 Nordseter område 1+2	Journalnr.	82/4167
Arbeidets og bygningens art	Tak over utvendig trapper v/blokkene T2. T3. T4. T5.	Innlevert	16/11-82
Byggherre	Nordseter Borettslag v/Lasse Jensen, Ivar Knutsonsv. 10 A, Oslo11		
Anmelder	Ark. Øystein Linnerud, Jordbærvn. 8 C, Oslo 11		

HH/RJ

Oslo, den 21. desember 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- 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 8.12.82 på situasjonsplanen.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for at overbyggene plasseres i henhold til de mål som er påført tegning og kart.

Overbyggene forutsettes å få en farve som er tilpasset husene.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før 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. ventillasjonsanlegget 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.

Sk. B 17

O. Hanche-Olsen
Overarkitekt.

Hanne Hjorth.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig kraftfordeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[22] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tak over utv. trapper v/blokkene T 2-3-4-5

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordseter område 1 + 2	Gnr.157,bnr.1	82/4167

Byggherre

Nordseter Borettslag
v/Lasse Jensen
Ivar Knutsons vei 10 A
OSLO 11

Ansvarshavende

Tømmerm. Trond Brandsrud Hauge
Vårveien 19 A
OSLO 11

OF/BS

Dato
20.april 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

SKI. C-16. ANDVORD.

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

76719

GAB

B1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 80811527	Løpenr. 01		Utfyllingsdato			Brukerid HLI		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 12 01 1983	Dato for igangsetting	Dato for tatt i bruk 03 05 1988		Status	På-/tilbygg	Bygn.type 19	Næringsgr. Y		
3 Tiltakshavers navn og adresse	Rolle B	Type	Tiltakshavers navn							
	Tiltakshavers adresse			Postnr.	Poststed					
4 Ansvarlig søkers navn og adresse	Rolle A	Type	Ansvarlig søkers navn							
	Ansvarlig søkers adresse			Postnr.	Poststed					
Maks. antall kryss 5 Koordinater	Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinater	Y-koordinater		Z-koordinater	Kvalitet koordinat			
(3) 6 Materialer i bærekonstruksjoner	Vertikale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett-betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet									
(3)	Horisontale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett-betong; 3 Betong; 4 Metall; 9 Annet									
(3) 7 Materialer i yttervegger	1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet									
(1) 8 Fundamentering	1 Grunnmur; 2 Bankett/såle; 3 Påler; 9 Annet									
(1) 9 Vannforsyning	1 Tilknyttet off. vannverk; 2 Tilknyttet privat vannverk; 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann; 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann									
(1) 10 Oppvarming	0 Ved; 1 Oljefyr anlegg; 2 Oljefyrt ildsted; 3 El; 4 Oljefyr anlegg/el; 5 Oljefyringsanlegg/ved; 6 Oljefyrt ildsted/el; 7 Oljefyrt ildsted/ved; 8 El/ved; 9 Annet									
11 Byggesaksreferanse mv.	*Kode J	Nr. (7 pos.) 3646163	Kode F	Nr. (7 pos.)						

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksarea totalt
H1			4	4
H2			5	5
H3			4	4
Sum			13	13

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (se baksiden)

Boligspesifikasjon: Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Tilhørende adresse: Adressenavn	Adresse navnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Tilhørende eiendom: Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
							13368	42			157	626		

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1)	14 Kilde for annen privat vannforsyning	1 Elv/bekk	2 Innsjø	3 Cisterne	4 Borebrønn	Vanlig brønn/ 5 oppkomne	
(1)	15 Kloakk	1 Off. kloakk	Privat 2 kloakk	Ikke tilknyttet 3 kloakk			
(1)	16 Rensing ved privat kloakk	Infiltrasjons- 1 grøft	Lukket 2 anlegg	Sandfilter- 3 grøft	Andre 9 rensetiltak		
-	17 Sanit.utstyr Heiser Rekkeløp	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rekkeløp	Antall etasjer	Bebygd areal
(1)	18 Renovasjon	Offentlig 1 renovasjon	Felles/privat 2 renovasjon	Ikke felles 3 renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

Statens kartverk 08-97 T-03

77/1

OSLO BYGNINGSKONTROLL 3035

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Tilsynet ansees utført
iht. Kontrollerklærer av 1/7 87,
Oslo, den 3/5-1988
B. Lunnus.

Meldinger:
- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Bod på kjøkkenbalkong (10 boder)

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
157	626		

Matr. nr.

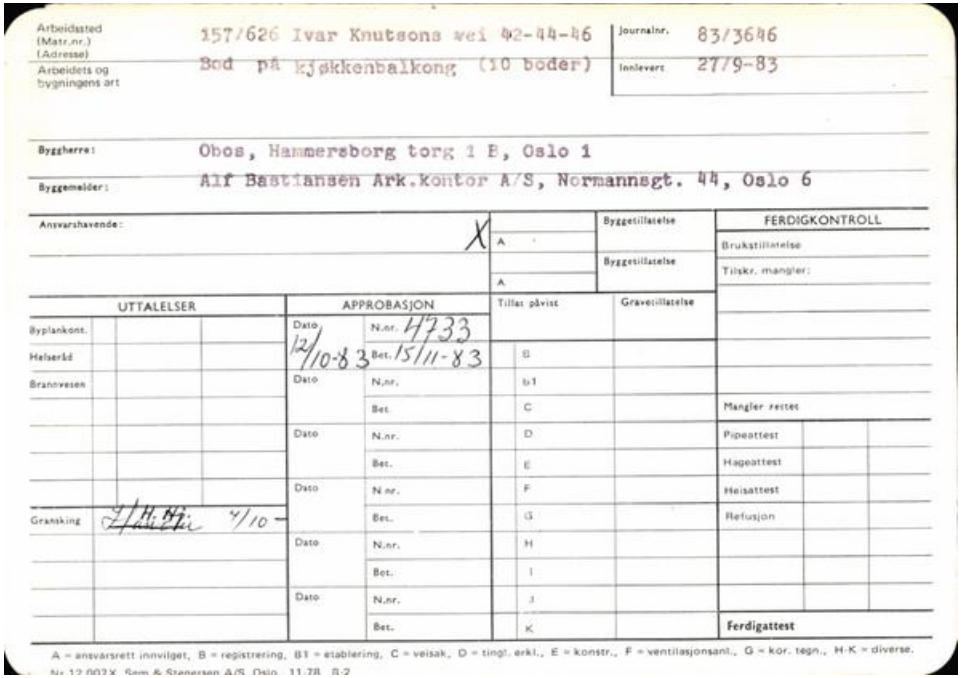
Adresse: Ivar Knutsons vei 42-44-46

Byggherre: Obos 42-62

Andvord.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
5 D.J.nr. 03646
Mottatt 27 SEPT. 1983

157/626 83/3646
Ivar Knutsons vei 42-44-46



Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 157/626 Ivar Knutsons vei 42-44-46
Arbeidets og bygningens art: Bod på kjøkkenbalkong (10 boder)
Journalnr.: 83/3646
Innlevert: 27/9-83

Byggherre: Obos, Hammersborg torg 1 B, Oslo 1
Byggemelder: Alf Bastiansen Ark.kontor A/S, Normannsgt. 44, Oslo 6

Ansvarshavende: X

	A	Byggetillatelse
	A	Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL
Brukstillatelse
Tilskr. mangler:

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.			Dato	N.nr. 4733			
Helseråd			12/10-83	Bet. 15/11-83	B		
Brannvesen			Dato	N.nr.	b1		
				Bet.	C		
			Dato	N.nr.	D		
				Bet.	E		
			Dato	N.nr.	F		
Gransking	H.Bi	4/10-		Bet.	G		
			Dato	N.nr.	H		
				Bet.	I		
			Dato	N.nr.	J		
				Bet.	K		

Mangler rettes

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12 002 X Sem & Stenersen A/S Oslo 11.78 B-2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MMW Sivilarkitekter MNAL AS
Schweigaards gate 34 D
0191 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105620-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Dato: 26.11.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	IVAR KNUTSONS VEI 42 - 44 - 46 - 48	Eiendom:	157/626
Tiltakshaver:	Nordseter Borettslag	Adresse:	Ivar Knutsons vei 60, 1161 OSLO
Søker:	MMW Sivilarkitekter MNAL AS	Adresse:	Schweigaards gate 34 D, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - IVAR KNUTSONS VEI 42 - 44 - 46 – 48

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.11.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Kaisa Maria Solløs Gjertsen - for enhetsleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
Nordseter Borettslag, Ivar Knutsons vei 60, 1161 OSLO, mai.dalen@dsb.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

gs arkitekter as
Eyvind Lyches vei 6
1338 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.06.2025
	202311580 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maren Sofie Duesund	

Adresse: IVAR KNUTSONS VEI 42 - 60
Tiltakshaver: GRØNN STRØM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 157/626/0/0
Søker: gs arkitekter as
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ivar Knutsons vei 42 - 60

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av solceller på takene, mottatt 13.06.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311580			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D 01	27.07.2023	1/6
Takplan Ivar Knutsons vei 42-48			1/8
Takplan Ivar Knutsons vei 50-54			1/9
Takplan Ivar Knutsons vei 56-60			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
GRØNN STRØM AS, Vogellund 31, 1394 NESBRU

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LUMON NORGE AS
Postboks 83 Skjetten
2026 SKJETTEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.02.2025
Hans Gløersen	201509750 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	IVAR KNUTSONS VEI 42-48, 50-54 OG 56-60	Eiendom:	157/626/0/0
Tiltakshaver:	Nordseter Borettslag	Søker:	LUMON NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Midlertidig brukstillatelse - Ivar Knutsons vei 42-48, 50-54 og 56-60

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for innglassing av balkonger som vi mottok 12.02.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, hvilke innebærer de balkonginnglassingene som er ferdigstilt ihht. innsendt oversikt.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Resterende balkonger som ikke er innglasset per dags dato.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 28.02.2026.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Nordseter Borettslag, c/o OBOS Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
157/1 B1.T4-T5-T6 Nordseter område 2	77/1307	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-
Arbeidets art: Terrasseblokker	Innlevert: 2.5.77	
Bygningens art		
Byggherre: Oslo bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Anmelder: Ark.ene. Alex Christiansen og Alf Pastiansen, Holandsgt.22, Oslo 6		

Oslo den, 11. juli 1977 MS/LH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) 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 byplankontorets påtegning av 3.6.77 på kartet og til vedlagte uttalelse av samme dato. Videre vises til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 17.6- og 1.7.77. Kfr. vedlagte gjenparter, kravene må følges.

Det er innkommet to protester av 13.5.77, kfr. vedlagte gjenparter. De protesterende naboer er d.d. varslet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen og må godkjennes av disse.

Eventuell drenasje avgjøres på stedet av vår kontrollør.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67 som vedlegges.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Plan for utomhusanlegg må innsendes.
Det må redegjøres for terrenghøyder, beplantninger, gangveier, leke- og tørkeplasser m.m.

Gangveier og ramper fra garasje til terreng må tilpasses funksjonshemmede med hensyn til hvilerepos og stigningsforhold. Garasjetak og lekeplasser må om nødvendig sikres med rekkverk eller beplantning.

Bygningen har tildels 4 etasjer uten at det er planlagt søppelnedkast. Bygningskontrollen finner å kunne dispensere fra byggeforskriftenes kap. 31:33 idet den viste plan med søppelrom ved hvert inngangsparti i dette tilfellet synes å være en tilfredsstillende løsning.

Entrédører (dobbel dør) må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolering. Det må snarest foretas prøveoppsetting og lydmåling i en av leilighetene. Det anbefales imidlertid at den ene døren plasseres mellom entréen og leiligheten forøvrig.

Vedrørende lydisolasjonen vises til byggeforskriftenes kap.53.

Det må redegjøres for skillevegger mellom leilighetenes balkonger og for balkongenes rekkverk med hensyn til brannbeskyttelse og sikkerhet mot klatring.

Planene bør på enkelte punkter vurderes nærmere med tanke på funksjonshemmede. Dette gjelder spesielt leiligheter med forbindelse til markplan.

Fortsettes

B 17 A 5000. R. A.

Approbasjon **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
157/1, Nordseter Område 2.	77/1307	1 - 28.

Terrasseblokker BL. T4-T5-T6.

Dørplassering, innredning av bad m.v. er av stor betydning. Det bør i enkelte tilfeller vurderes å benytte skyvedør.

En del leiligheter har kjøkken i åpen forbindelse med stuen. En tar sterk avstand fra plassering av vaskemaskin i kjøkkenkroken ved denne planløsning. Det anbefales å gjøre badet større og plassere vaskemaskinen her.

Samtlige leiligheter på markplan må skjermes mot innkikk.

Fellesvaskeri bør få vindu.

Sydligste leilighet i blokk T4, T5 og T6 bør omarbeides slik at kjøkkenet blir liggende mot yttervegg.

Utgang fra lekerom i blokk T6 kan med fordel flyttes til vindfang.

W.c. i forbindelse med badstu og med spiserom bør ha forrom.

Utgangsdøren skal slå ut.

Det vises forøvrig til våre notater med blått på tegning med vårt stempel-nr. 2.

Planer og fasader må stemme overens.

Det må innsendes korrigerte tegninger.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være anmeldt og godkjent. før 1.etg. dekke støpes.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Utomhusplan være innsendt.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet 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.

Erling Bakke
fung. sjefarkitekt Margretha Schei

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.

Stq. B 17 B

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Arkitektene Alex Christiansen
og Alf Bastiansen
Hølandsgt. 22

OSLO 6

21. februar 1978

Overarkitekt Schei

MS/BK 77/1307

Gnr. 157, bnr. 1, Nl. T4-T5-T6, Nordseter område 2
Terrasseblokker
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 1 - 28, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår::

Gavlfasade i 4. etg. + underetasje må utføres i samsvar med bygningskontrollens krav i brev av 9.11.77.

Korrigert tegning må innsendes.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 29 - 56 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Margretha Schei

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Brukstillatelse.

Terrasseblokker

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Nordseter område 2	Gnr.157,bnr.1.para.Bl. T4-T5-T6	77/1307

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Hammersborgtorg 1 Oslo 1 OF/MBW	Rolf Bergwitz-Larsen Entreprenørforretning A/S Hoffsveien 30 Oslo 2

Dato 6.2.1980

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Kopi av oppmålingsvesenets kontroll av beliggenheten, må innsendes.
2. Det må sørges for at ventilasjonsfirmaet Alfsen & Gundersen A/S sender inn bekreftelse om at ventilasjonsanlegget er ferdig og justert.
3. Helserådets og brannvesenets bemerkninger datert 7.1.80 og 25.1.80 må etterkommes snarest. Kopier vedlegges.

Ferdigmelding innsendes senere.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

Vedlegg

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Stj. C-2. 3000. Arkhorst

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19XII * 11 50 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 27.1.1982

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.157,bnr.1, Bl. T 4, T 5, T 6, Nordseter omr. 2,Oslo 11

Journalnr. 77/1307

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
7.1.1982

Bygningens art
Terrasseblokker

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Ark.ene. Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Hølandsgaten 22, Oslo 6

Ansvarshavende
Overing. Rolf Bergwitz-Larsen, Hoffsveien 30, Oslo 2

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

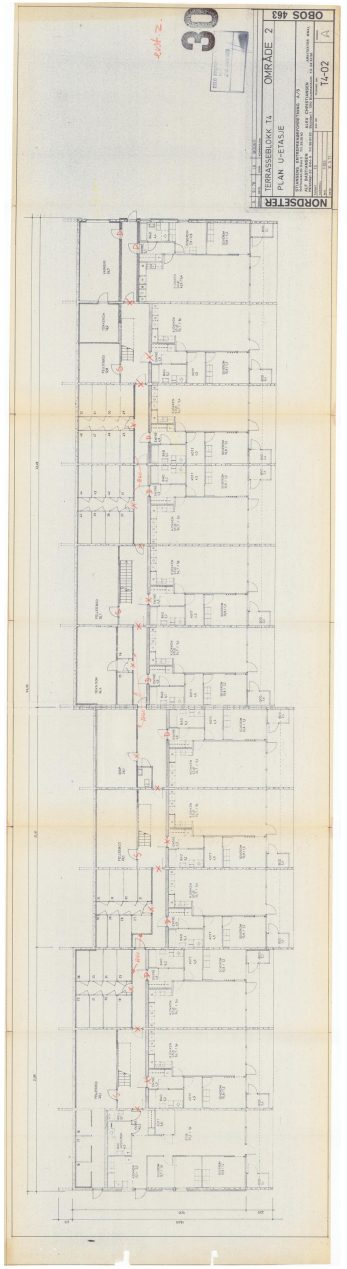
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
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.

Stj. C-15. 4000. ANDVORD. 2814374. —


NORDSTER
TERRASSEBLOKK 1A
PLAN U-ETASJE
OMRÅDE 2
14-02
A
0805 463
30

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 157/1 Bl.T4-T5-T6 Nordseter område 2	Journalnr.: 77/1307
Arbeidets art: Terrasseblokker	Innlevert: 2.5.77
Bygningens art:	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-
Byggherre: Oslo bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1	
Byggemelder: Ark.ene. Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Hølandsgt.22, Oslo 6	

1	11/3-78	16	11/2-77	31	12-78	46	12-78	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	11/2-78	44	"	59		74		89											
15	"	30	"	45	"	60		75		90											

Jnr. _____

Sendes oppmålingsvesenet 11/7-77. Rivi'tal. As

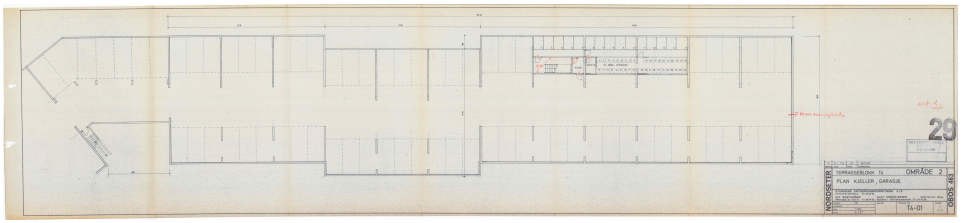
SEND GRAVETILLATELSE 31/5.78 RV 31-3-78 rj

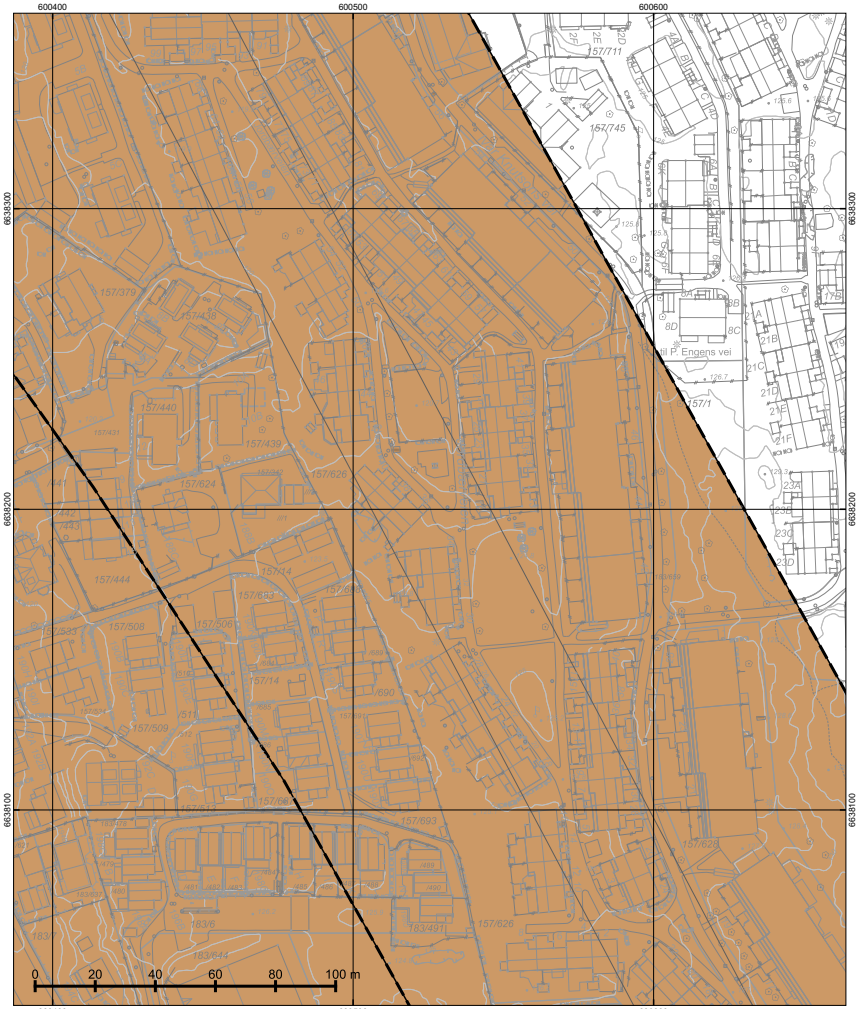
Kart sendt oppmålingsvesenet av S.E.R 3-4-1978 Ek Jk

Meldt SER 1. Melding 29-9-78 Ek Jk 2. Melding 6-2-80

SEND BYGGETILLATELSE 7.78 RV 6/7 78 Ek

Layer 85/1978





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

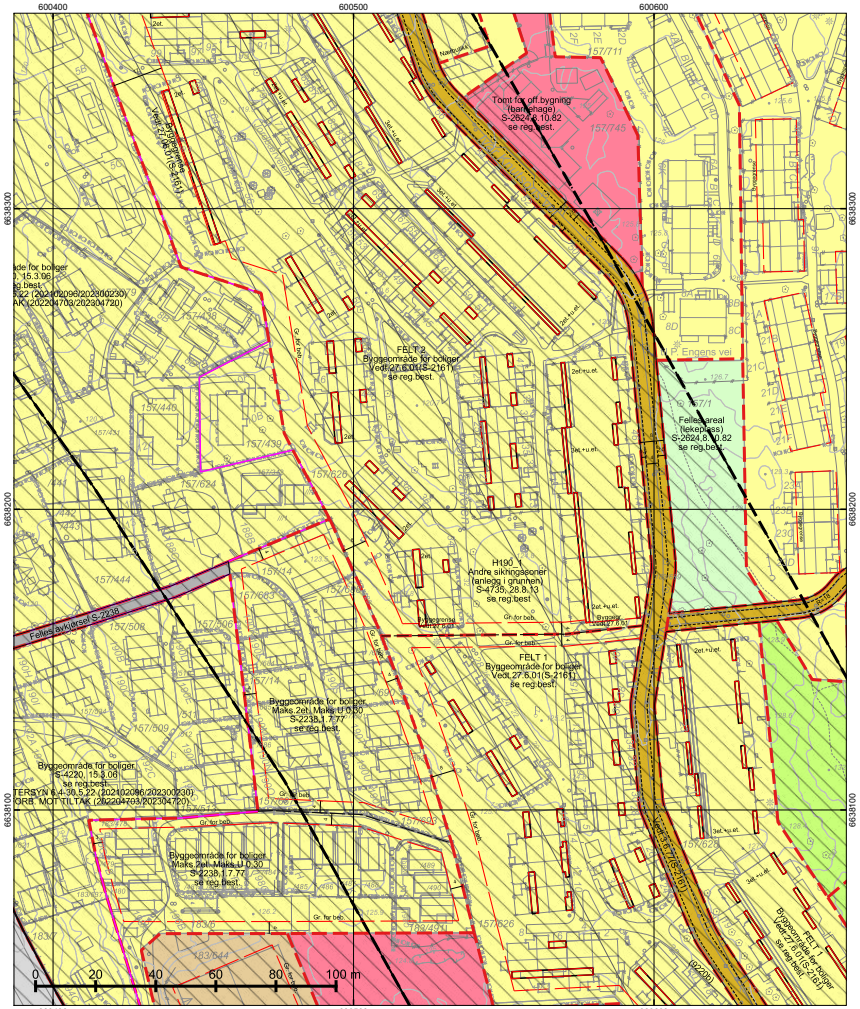
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331281/ 86518587
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP
Adresse: IVAR KNUTSONS VEI 44
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/626

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331281/ 86518587
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP
Adresse: IVAR KNUTSONS VEI 44
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/626

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

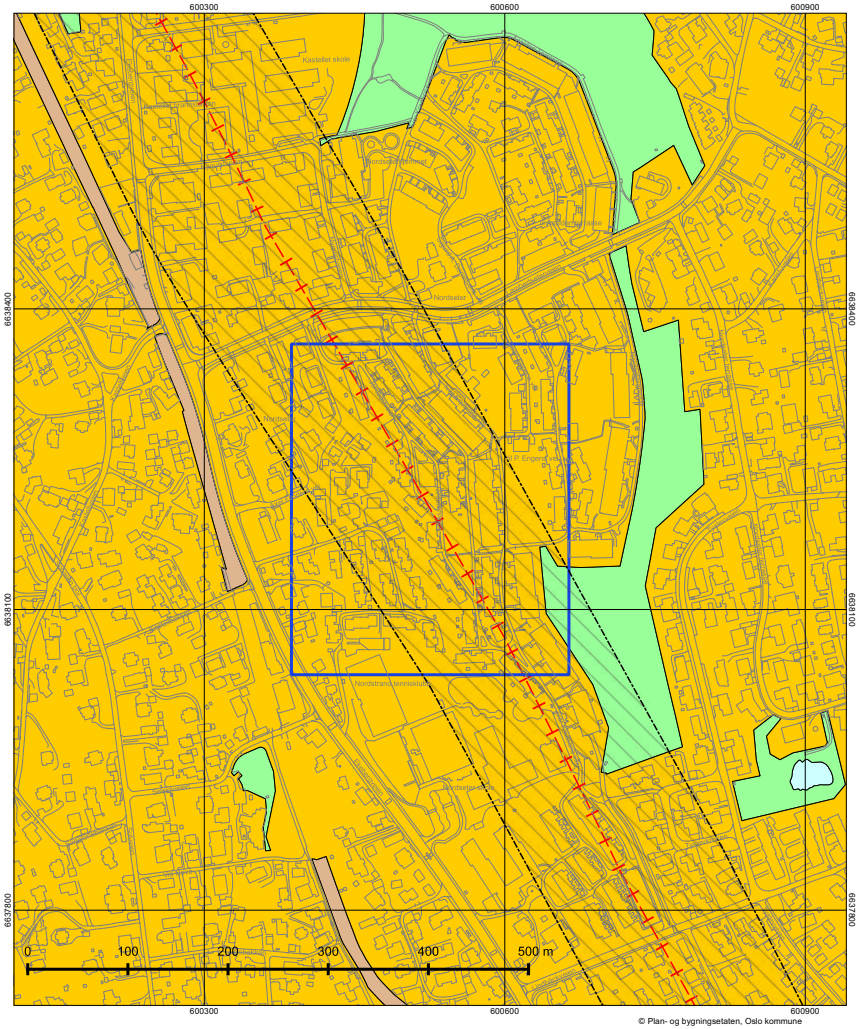
- 2021 - Trasé for jernbane

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331281/86518587
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dafina Hadergjonaj
IVAR KNUTSONS VEI 44

Dato: 04.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518587
8734131

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 626

Vi viser til bestilling av 20250904 for IVAR KNUTSONS VEI 44.

GNR. 157 BNR. 626

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1978.

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

36226 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

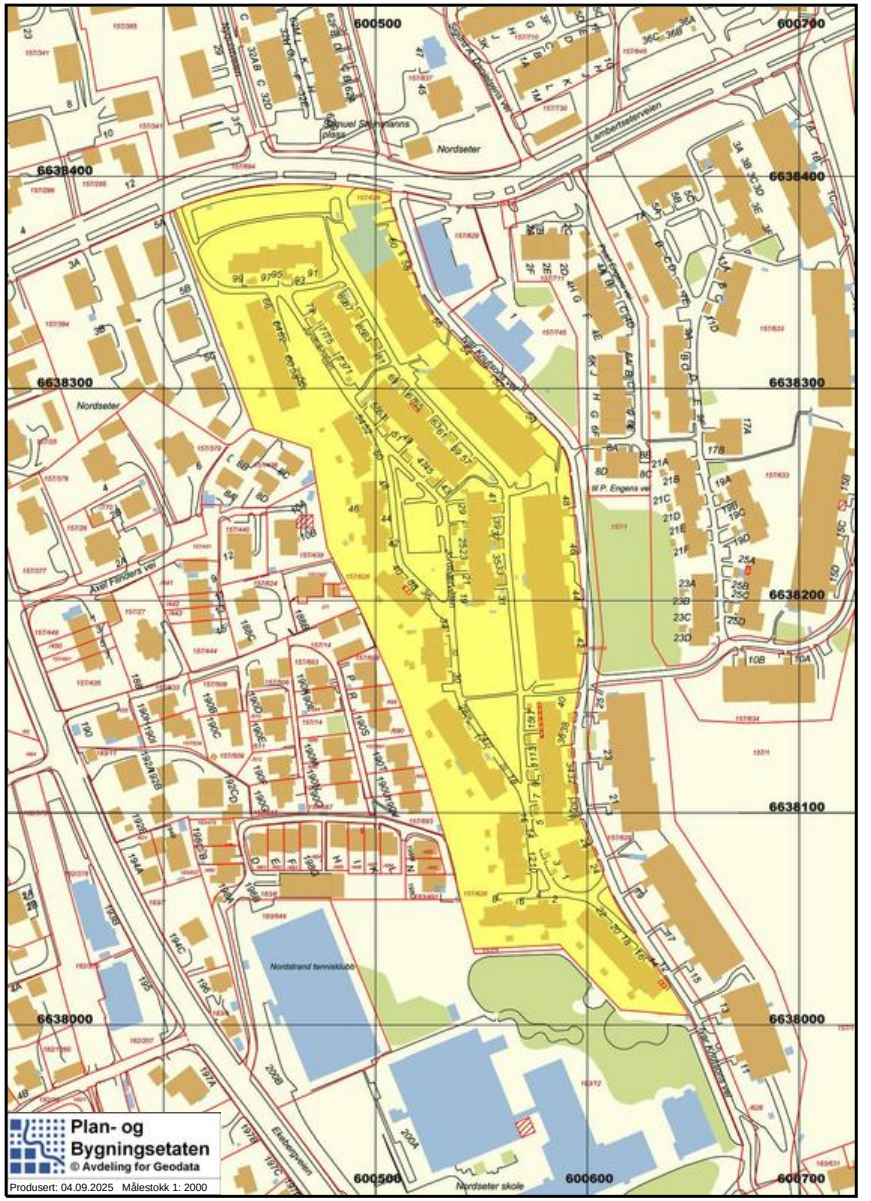
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

V270601

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan med reg.best. og bebyggelsesplan sak 461/75.
Gnr. 157 bnr. 626 og 628. NORDSETER BORETTSLAG

Vedtaksdato: 27.06.2001
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199902805
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Tillatt utvidelse (se detaljtegninger)
Knytning(er) mot andre planer: S-2161, 280599

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

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

Endringer med uthevet skrift.

§ 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. **For felt 1 og 2, Nordseter borettslag, gnr.157 bnr. 626 og 628 skal søknader om tillatelse behandles på grunnlag av gjeldende bebyggelsesplan for området.** 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 1 og 2, Nordseter borettslag - gnr. 157 bnr. 626 og 628, kan det foretas utvidelser innenfor omrisset av planlagt bebyggelse, samt flytting av en bod slik som vist på kart merket ØIP-2001- 05 og datert 15.03.2001.
Det skal kunne foretas utvidelser av alle boligene med maks.
T-BRA = 4. 594 m2 som total arealøkning av eksisterende T-BRA.
Utvidelse av hver enkelt bolig skal kunne foretas iht. arealdisponering over hustyper og arealoversikt, datert 23.01.01 fra Arkitektkontoret GASA AS. Tilbyggsvariantene er bindende for hver type bolig.

Rekkehus i 2 etasjer - Type 4A og 4C
10 stk. tilbyggsalternativer for type 4A, alt. 1-10.
9 stk. tilbyggsalternativer for type 4C, alt. 1- 9.
Rekkehus i 2 etasjer - Type 4B + underetasje - Type 2D
5 stk. tilbyggsalternativer for type 4B; alt. 4-8.
3 stk. tilbyggsalternativer for type 2D; alt.1, 2 og 3.

Samlet areal for rekkehusutvidelse for type 4A, 4B og 4C er maks.
T-BRA = 40,0m2. For leilighet type 2D er maks. utvidelse T-BRA = 13,5m2.
Total utbygging av hver enkelt boligenhet i rekkehus skal ikke være over T-BRA = 40,0 m2 av den opprinnelige boligen på T-BRA = 99,0 m2.

Terrasseblokker - 13 typer leiligheter
Leiligheter i terrasseblokkene skal kunne tilbygges i underetasje mot vest og i 1.etasje mot øst i leilighetenes lengderetning frem til forkant balkong i etasjen over.
I øvrige etasjer skal eksisterende veranda mot øst kunne innbygges.
Underetasje:
Type 2A, 3A og 3B kan bygges ut med maks. T-BRA = 6,0 m2 .
Type 3D og 4B kan bygges ut med maks. T-BRA = 10,0 m2.
1.etasje:
Type 2B kan ikke bygges ut.

Type 3C og 4D kan bygges ut med maks. T-BRA = 9,0 m2.
Type 4C og 5A kan bygges ut med maks. T-BRA = 14,0 m2.
2. - 4.etasje:
Type 2C kan ikke bygges ut.
Type 4E og 5B kan bygges ut med maks. T-BRA = 9,0 m2.

Generelt
Alle tilbygg skal utformes slik at borettslagets helhetlig preg ikke brytes. Tilbyggene skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel, vindusoppdeling, format og detaljer for øvrig.
Eksisterende fargevalg og måten fargene er brukt på skal videreføres. Det samme gjelder for materialvalg.

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. Forøvrig 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.

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

V140778

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Lambertseterveien (vei 1640) ved Nordseter.

V140778 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.07.1978
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197802731
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2327, S-2161

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0178/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ivar Knutsons vei 44 1161 OSLO

Betegnelse: Gnr 157, bnr 626 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no