

# Jordbærveien 4

4 soverom | 136 kvm | Rekkehus







Velkommen til

# Jordbærveien 4

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
22	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Solrikt og tilbaketrukket rekkehus på bilfritt og barnevennlig tun | Garasjeplass | Skjermet uteplass på 52 kvm | Peis

Prisantydning	<b>10 200 000,-</b>
Omkostninger	<b>9 786,-</b>
Totalpris	<b>10 798 940,-</b>
Fellesgjeld	<b>589 154,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>7 423,-</b>
BRA-i	<b>136 kvm</b>
Soverom	<b>4</b>
Boligtype	<b>Rekkehus</b>
Byggeår	<b>1981</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

Velkommen til et flott rekkehus med solrike uteplasser på et bilfritt bolig-tun. Boligen går over to plan med en arealeffektiv og familievennlig planløsning, samt god intern beliggenhet. Flere fine uteplasser hvorav en med over 50 kvm plattning.

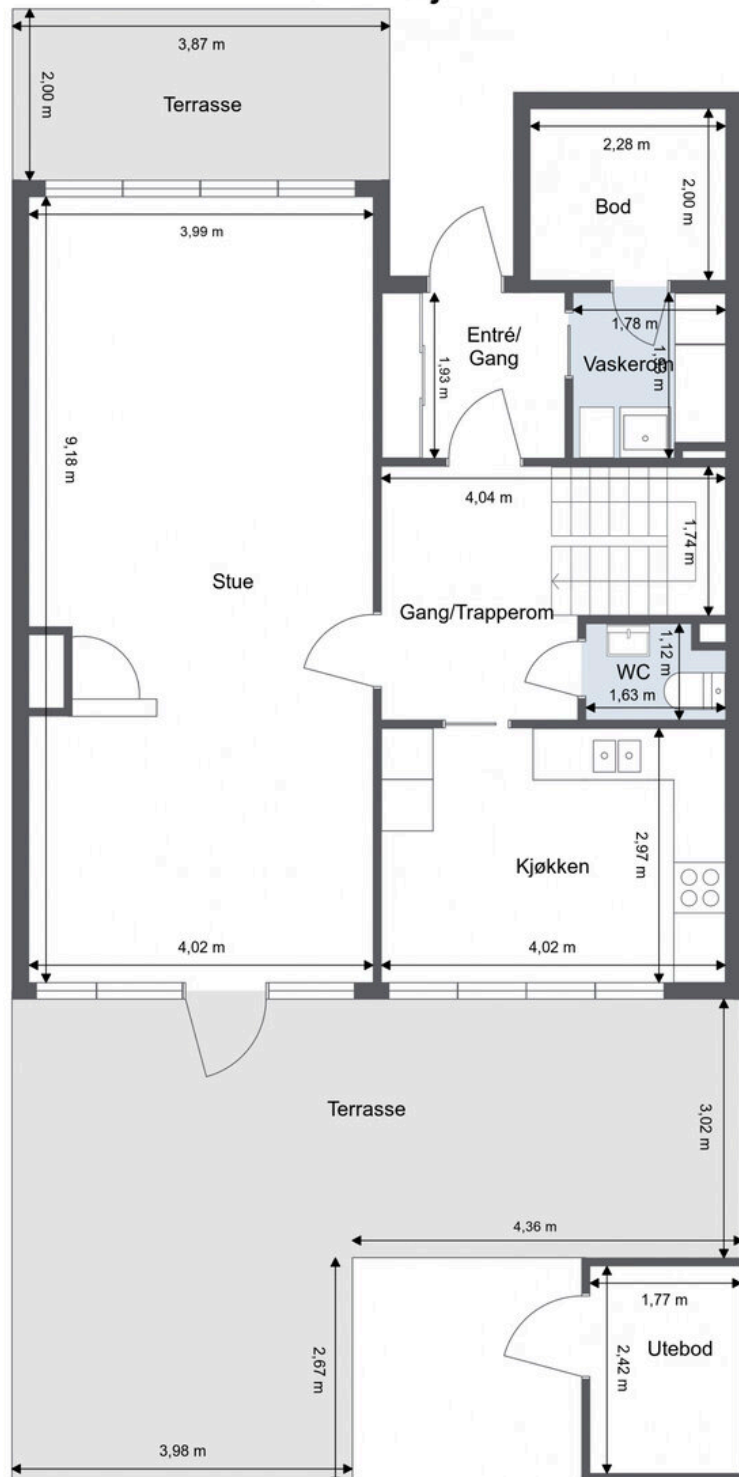
Familievennlig planløsning  
Solrik uteplass med over 50 kvm plattning  
4 soverom  
Bad, vaskerom og gjestetoalett  
Peis i stue  
Garasjeplass med lader  
Etterisolerte yttervegger og nye vinduer i 2018  
Barnevennlig tun med egen lekeplass

Eiendommen sogner til populære Nordseter barne- og ungdomsskole, som også er nærmeste nabo.

Videre har boligen en svært attraktiv beliggenhet i veletablert og idyllisk villaområde på Nordstrand. Kort vei til trikk, buss, nærbutikk og Lambertseter Senter som har alt av nødvendige butikker og servicetilbud.



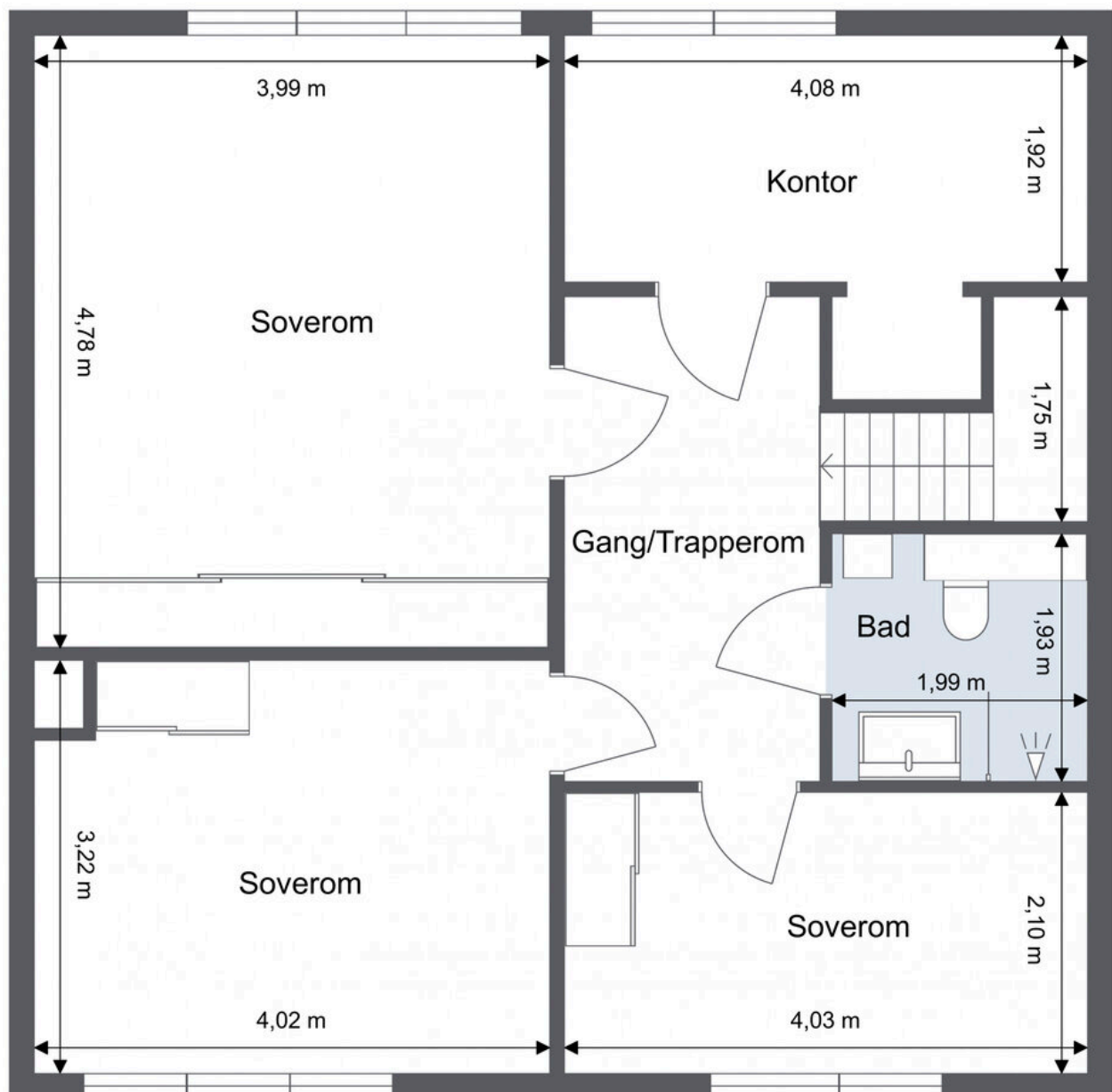
## Jordbærveien 4 1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.  
 Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.



## Jordbærveien 4 2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.



























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
44-0009/26

**Boligtype og eierform**  
Rekkehus (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Jordbærveien 4, 1161 OSLO  
Gnr 157, bnr 626 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune  
Andelsnr 95 i Nordseter Borettslag, org.nr. 947965018

**Selger**  
Heidi Grinde

**Kjøpesum og omkostninger**  
10 200 000,- (Prisantydning)  
589 154,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
10 789 154,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
15 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
24 786,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
10 798 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
10 813 940,- (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**  
1981

**Antall soverom**  
4

**Arealer**  
BRA-i: 136 kvm  
Totalt BRA: 136 kvm  
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus  
1. etasje:  
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, gang/trapperom, vaskerom, wc-rom, kjøkken, stue og bod.  
Total BRA: 74 kvm.  
TBA: 60 kvm. Terrasser.

2. etasje:  
BRA-i: 62 kvm. Gang/trapperom, bad, 3 soverom og kontor.  
Total BRA: 62 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:  
2.etasje BRA-i: Gang/trapperom, bad, kontor og 3 soverom. På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940). Det måleverdig gulvarealet er målt til ca. 66 m<sup>2</sup>.

1.etasje BRA-i: Entré/gang, vaskerom, bod, gang/trapperom, wc-rom, kjøkken og stue. Utgang fra stue til platting med ett gulvareal på ca. 52,4 m<sup>2</sup> (TBA). Terrasse ved inngangsparti med ett gulvareal på ca. 7,6 m<sup>2</sup> (TBA). På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940). Det måleverdig gulvarealet er målt til ca. 75 m<sup>2</sup>.

Arealene er målt innvendig. Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940). Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige

byggemeldte eller godkjente tegninger.

### Innhold

1. etasje med entré/gang, gang/trapperom, vaskerom, wc-rom, kjøkken, stue og bod. 2. etasje med gang/trapperom, bad, tre soverom og kontor. Garasje med lader. To uteplasser. Utebod.

### Standard

#### Stue

Lys og hyggelig stue med plass til både stue- og spisestueinnredning. Store vindusflater og lys inn fra flere sider gjør rommet lyst og luftig. Peisovn for kalde vinterdager i stuen.

#### Uteplasser

Stor og solrik terrasse med utgang fra stue. Terrassen vender mot sør og er på hele 52 kvm. God plass til grill, spisebord, loungemøbler og mye mer. Ved inngangspartiet finner man også en nordvendt terrasse på ca. 7 kvm med fin plass til kafebord og stoler.

#### Kjøkken

Eldre kjøkken i separat rom med god plass til spisebord. Kjøkkenet har glatte fronter og integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet. Lys under overskap. Noen vitrinefronter. Benkeplate i laminat.

#### Bad

Lyst og pent familiebad fra 2012 med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og himling med downlights. Videre er rommet innredet med servant med skap med glatte fronter og speilskap med lysarmatur over. Høyskap for lagring og veggmontert toalett. Dusjhjørne med glassdør og regnfallsdusj.

#### Vaskerom

Praktisk vaskerom tilknyttet entré. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. God arbeidsbenk og bra med skaplass.

#### Soverom

I 2. etasje har man en fin soveromsavdeling med tre soverom, kontor/soverom med alkove og et familiebad. Hovedsoverommet holder en god størrelse med større garderobe. To fine barnerom med plass til seng og garderobeløsning, samt kontor med alkove.

#### Gjestetoalett

Praktisk gjestetoalett ved gang i 1. etasje. Rommet har toalett og servant med speil over underskap.

#### Entré

Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen med plass til henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

#### Overflater

##### Gulv:

Flislagt gulv i entré/gang. Belegg på vaskerom og på to

soverom. 3-stavs parkett i gang/trapperom og stue. Ellers laminat gulv.

##### Vegger:

Malt panel, brystning, malt strie og glatte malte flater.

##### Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater. Det er montert downlights i tilbygg stue. Skråtak i 2. etasje og i bod 1. etasje.

### Parkering

Garasjeplass 2023 medfølger og har montert Zaptec billader. Det betales til Current med ladeabonnement kr 83,75 per måned.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørl.firma Andresen & Larsen: Badet rives helt ned, og bygges opp på nytt. Døra beholdes. Rørpropp til vegghengt wc, servant og dusj. Nytt sluk. Kunden kjøper utstyr. Varmekabler med regulator og jordfeilbryter. Membran gulv og vegger. Ca ett stk downlight pr kvadratmeter. Flislegging gulv og vegger. Kunden kjøper fliser. Arbeidet ble utført høsten 2012.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørl.firma Andresen & Larsen Som over.

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

Nei. Eventuell kommentar: Har kun beskrivelsen fra tilbudsmailen (som beskrevet over). Forsøker å få tak i mer dokumentasjon, men er jo 13 år siden og firmaet finnes ikke lenger. Utførende Tron Andresen har avsluttet eget firma og begynt som ansatt i ett annet.

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?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget vet om eventuell ny takpapp. Min avdøde mann (tømrer) Roar Grinde bygde på i 1992 og da bygde han også opp ny peis. Han har også bygget terrasse på begge sider og siste endring husker jeg ikke når var, men før 2019. På 90-tallet fjernet Roar døren inn til uteboden på forsiden og lagde en ny dør innenfra, slik at vi slapp å gå ut for å få tilgang til boden. Når borettslaget sluttet med søppelkasser i hver boenhet så bygde de den

utedelen inn i den innvendige boden. I 2018 etterisolerte borettslaget fasaden og byttet alle vinduene. De byttet også inngangsdør og terrassedør.

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siden jeg har bodd her i 40 år, så har jeg ikke sjans på å huske alt, men dette er det jeg husker: 1992: I.f.m. utbygging ble det lagt opp nye stikk-kontakter, varmekabler i yttergang og tilbygg i stuen og downlights i den delen av stuetaket som ble utbygd. Dette har jeg ingen papirer på og husker heller ikke firmaet som gjorde det. På 90-tallet eller 2000 ble det installert downlights i den delen av taket i trappen som er under sengen i veggen på kontoret. Husker ikke hvilket firma. Jobber med samsvarserklæring: April 2020, nytt dobbeltstikk ute utført av Elektriker tjenesten. Høsten 2024 ble det installert nye stikkontakter på soverommet over kjøkkenet og en ny stikkontakt under trappen for å få strøm til trappeheisen. Jobben ble utført av Ekeberg Elektro. Høsten 2024 ble det installert en stikkontakt på toalettet nede for spyle/tørke do. Det ble gjort av firmaet som installerte spyle/tørke doen, men de har jeg ikke navnet til. Det ble gjort via NAV/Nordstrand bydel i.f.m. min manns sykdom.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? Husker ikke, men borettslaget har hatt jevnlige kontroller.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei. Eventuell kommentar: Kun i felles garasjeanlegg.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet det var en rørlegger her som installerte ny varmtvannsbereider under trappen i.f.m. at boden ble gjort om til vaskerom med utslagsvask. Bereideren har produksjonsår 1995, så jobben ble vel gjort ca da men jeg vet ikke av hvem. I 2000 eller 2001 byttet min mann, tømmer Roar Grinde, kjøkkeninnredningen, men jeg vet ikke hvem han brukte til rørlegger-arbeidet. I 2012 ble badet oppe totalrenovert av Rørleggerfirma Andresen & Larsen, org.nr. 983390749 I 2024 ble det installert en spyle/tørke-do av NAV/Nordstrand bydel i.f.m. min manns sykdom. De borret hull i servantskapet på toalettet nede, og koblet seg på vannet derfra. I 2025 ble dette fjernet av samme firma.

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

Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet

blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tiltaket/utbygget var søknadspliktig og min avdøde mann Roar Grinde, var tømmer, og han var ansvarshavende og utførende av utbygging i 1992. Jeg vet ikke om det finnes samsvarserklæring fra elektroinstallatøren på denne jobben.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke alt som er gjort de siste 40 årene, men Roar Grinde har flere ganger utbedret/utvidet plattingen på hagesiden og også bygget plattingen ved inngangen i nord. Borettslaget har etterisolert ytterveggene og byttet ut vinduer, utvendige dører og utvendig panel i 2018.

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

Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 1 eller 2 år siden via borettslaget og dokumentasjon finnes.

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

Ja. Beskriv: Ikke internt i denne boligen, men borettslaget foretok noe i.f.m. trøbbel med kloakken i den husrekken vi bor i (Jordbærveien 2, 4, 6 og 8) høsten 2025.

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.

Ja. Beskriv: Vet ikke om det er sølvkre eller skjeggkre, men ser noen innimellom på bad, toalett og kjøkken (ved vasken). Ca 25.1.26 ble det oppdaget rar lukt på toalettet i 1.etg. Etter at forsikringssak ble opprettet har Anticimex vært på befaring, og de antar at lukten er fra mus/rotte i veggen bak vasken. Ingenting er foreløpig funnet, men Gjensidige bekrefter at skaden helt eller delvis er dekket av forsikringen til borettslaget. I uke 8 kommer det info om hva som erstattes.

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

Ja. Beskriv: Låsen på inngangsdøren er noen ganger litt "vrang" og henger seg opp på en måte (vanskelig å forklare). Den fungerer igjen ved å vri nøkkelen frem og tilbake. Innimellom sildrer vannet konstant på venstresiden inni toalettet i 1.etg. Mulig det er en defekt bunnpakning. Siden toalettet er originalt fra 1980/81 har planen vært å rehabilitere hele toalettet.

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

Ja. Beskriv: Ikke annet enn "støy" fra lekende barn i

skolegården og baller som kommer over gjerdet hvis de sparker den over nettingen som er satt opp av skolen.

## Bygningssakkyndig

Morten Sæther

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utbygd rekkehus over 2 plan med terrasse. Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt område bestående av lavblokk- og småhusbebyggelse på Nordseter.

Naturlig avtrekksventilasjon. Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming/gulvvarme. Varmtvann fra bereder plassert i boligen.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom i 2.etasje med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2012. Veggmontert klosett og dusjonen med regnfallsdusj.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask på vaskerom. Ingen sluk i rommet.

Wc-rom i 1.etasje med gulvmontert klosett. Servant på vegg.

Utgang fra stue til terrasse. Terrasse ved inngangsparti. Utebod.

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2018.

Noen vinduer i 1.etasje med fastkarm.

–

Eldre markiser på fasaden mot stor terrasse og utebod, en markise er ikke snoren trekt igjennom til innsiden. Det bør påregnes noe vedlikehold evt utskiftninger av markiser.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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 vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

–

Entrédør med små ruter i glass.

–

Ingen unormale avvik registrert 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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til platting/terrasse i trekonstruksjon med videre adkomst til fellesareal og utebod.

Levegger i trekonstruksjon mot naboene.

Terrassebord.

Det er montert markise og stikkontakt på yttervegg.

–

Terrasse i trekonstruksjon ved inngangsparti.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i eldre bygninger.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Pipe og ildsted: Pipeløp i bygningen.  
Hjørne peisovn med glassdør i stue for vedfyring.  
Steinplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i overflater, knirk i gulv og slitasje på parkett.

Generelt noe slitasje og eldre/utidsmessige overflater.  
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.  
Oppgradering bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 -25 mm i gang/trapperom og noen soverom i 2.etasje.  
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.

Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik. På befaring ble det påvist slitasje i trapp samt merker etter tidligere montert trapepeis.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist andre avvik. På befaring ble det påvist at soveromsdør subber/ tar i karm/terskel. På befaring ble det påvist noe slitasje på dører.  
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Lokal utbedring, justering

av dør og evt skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Hul lyd (bomlyd) i flere fliser.

Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel. Konsekvens/tiltak: 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. Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik. På befaring ble det påvist slitasje på fronter og det er opplyst at kjøleskap er noe defekt.

Konsekvens/tiltak: Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men oppgradering vil være naturlig på sikt.

1. Etasje - Wc-rom - Overflater og konstruksjon

Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik. På befaring ble det påvist slitasje på veggflater, sprukket servant og eldre gulvmontert klosett. Noen sprukket fliser på kasse.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Oppgradering vil

være naturlig ved evt. modernisering.

#### Vannledninger - kobber

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.

Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlig visuelle kontroller.

Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

#### Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak: Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

#### Andre VVS-installasjoner

Det er påvist andre avvik: Det anbefales å montere waterguard/lekkasje varsler ved vaskemaskin og utslagsvask siden det ikke er sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak: I henhold til at det er ikke montert lekkasje sikring på vaskerom, kan det være fare for

fuktskader på bygningsdeler ved evt lekkasjer.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det anbefales å montere waterguard/lekkasje varsler ved bereder.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. I henhold til alder og det er ikke montert lekkasje sikring ved bereder kan det være fare for fuktskader på bygningsdeler ved evt lekkasjer.

#### Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Utgang fra stue til platting/terrasse i trekonstruksjon med videre adkomst til fellesareal og utebod.  
Levegger i trekonstruksjon mot naboene.  
Terrassebord.

Det er montert markise og stikkontakt på yttervegg.

–

Terrasse i trekonstruksjon ved inngangsparti.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

## Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrrert kjøleskap (fungerer, men defekt bakvegg/sprekker), integrrert komfyr, keramisk platetopp, integrrert oppvaskmaskin (ny Miele i 2025) og fryser (i boden) medfølger.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom. Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Platen som brukes som kontorpult som er skrudd fast i veggene på kontoret følger ikke med boligen.

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

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

## Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - oransje

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad. Gulvvarme i entré/gang og deler av stue.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 29 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 7 423,- pr. mnd.

Inkluderer: Tv/internett (Telia, grunnpakke), leietillegg påbygg, felles byggforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld (se lånebetingelser fellesgjeld), drift og vedlikehold m.m.

Eiendomsskatt innkreves via fellesutgiftene.

Eiendommen har betalt kr 1 143,- i eiendomsskatt per kvartal i 2025. Eiendomsskatten for 2026 er ikke beregnet ennå.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 441 613,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 766 451,- 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.

## Borettslaget

### Om borettslaget

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 og 56.

Selskapslokale:

Lokalet i Ivar Knutsons vei 58 framstår som et moderne og velutstyrt selskaps- og møtelokale for beboerne, og brukes både til private selskapelige arrangementer og jobbrelaterte samlinger.

Solenergi:

I ordinær generalforsamling 12.05.2022 ga generalforsamlingen styret fullmakt til å sette i gang et forprosjekt og videre utredning av solenergi. Videre at styret kan gå videre med installasjon av solenergi på terrasseblokkene dersom utredningen fortsatt har en forventet positiv innvirkning på borettslagets økonomi.

Større vedlikehold og rehabilitering (se vedlagt årsberetning for fullstendig liste):  
2023: Solcellepanel - Montert solcellepanel på taket på blokkene  
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 skilleggerder/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

#### **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 589 154,-pr. 22.01.2026

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208152483  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,79%  
Restsaldo 11 176 536,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2038  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Restsaldo andel: 43 297,20  
Kapitalkostnader: 380,49  
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208449435  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo 140 895 619,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2054  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Restsaldo andel: 545 857,44  
Kapitalkostnader: 2 941,88  
IN-avtale: Nei

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

Fellesskjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### **Fellesformue**

Kr 7 749,- pr. 31.12.2025

#### **Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**

Borettslaget gikk med et underskudd på kr 3 282 541,- for året 2024 grunnet høyere vedlikeholdsutgifter enn budsjettet. Borettslaget har budsjettet med et overskudd på kr 2 900 786,- for 2025.

#### **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.

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

#### **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".

## Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring  
Polisenr. 81683872

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 36 226 kvm (Eiertomt)

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

## Adkomst

Inn fra Nordseter Skole og Lindbackveien eller fra Spar Kastellet i Lambertseterveien.

## Radonmåling

Det ble utført radonmåling i 2024. Målingen viser at det er registrert 71 becquerel som høyeste årsmiddelverdi. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter. For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

# Områdebeskrivelse

## Beskrivelse av nærområdet

Sentralt, men tilbaketrukket beliggenhet i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Nordseter/Kastellet, på Nordstrand. Her er det kort vei til det meste man har behov for i hverdagen. Det er kun noen få minutter gange til nærmeste dagligvareforretning, nyoppussede Spar på Kastellet. Sæter Torg ble åpnet høsten 2016 og har blitt et populært samlingspunkt for områdets beboere. Her finner du og spisesteder som Samson Bakeri, kaffebarer som Kaffebrenneriet og Espresso House, Joe & The Juice samt flere kles- og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. Poppel Vinbar og Gutta på Haugen. Holtet byr på delikatesseforretningen Jacobs, Åpent Bakeri og Lofthus samvirkelag med av byens beste pizza. Ytterligere servicetilbud har man i nærheten på Lambertseter senter som er bydelens største kjøpesenter. Et relativt nytt og moderne senter med ca 70 butikker, samt egen kino (Symra).

Det er både bussholdeplass og trikkestasjon i umiddelbar nærhet. Trikkestasjon ligger på Bråten eller Kastellet som bruker ca. 15 minutter til sentrum. Trikk 13 og 19. Flere bussforbindelser i nærområdet, bl.a. buss nr 75A og B samt N18. Nærmeste bussholdeplass ligger også på Kastellet med enkel forbindelse til Lambertseter senter og Sæter. Se forøvrig <https://www.ruter.no> for reiseruter.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Det finnes for øvrig et mangfold av

fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. nye Nordstrandhallen med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på "Niffen" og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane samt Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter. Leirskallen turnhall, samt mange andre idrettslag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand aktivitetspark med skateramper, klatrestein, basket og boule-bane. Nærmeste treningssenter er Sats på Lambertseter og Best Helse på Holtet og EVO Sæter.

Brannfjell er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart om våren. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som minigolf og diverse andre muligheter for barna. Et svært populært fritidstilbud har de ved EKT Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård. Videre har du Ekebergparken med klatrepark, skulpturer og turstier. Her finner du bl.a. Ekebergrestauranten og Karlsborg spiseforretning. Fra parken er det flere utsiktspunkter hvor man kan nyte den spektakulære panoramautsikten over hele Oslo. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya.

## Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villa- og lavblokkbebyggelse.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus, datert 1981.

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

Videre foreligger det ferdigattest for tilbygg fra 1994 og ferdigattest for vindfang fra 1983.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

- etasje: Dagens vaskerom er opprinnelig tegnet inn som bod. Og tidligere utebod er utvidet og det er åpnet opp med døråpning fra dagens vaskerom.
- etasje: Dagens kontor er opprinnelig kalt soverom.

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

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område hovedsakelig regulert til byggeområde for boliger. Felt 1 under bestemmelser S-2161 av 30.08.1976. Boligområdene 1, 2, 3, 4 og 5 kan til sammen bebygges med 1070 leiligheter, med maks. brutto gulvareal 88 000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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. Under bakken er det regulert til tunnel for jernbane.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/157/626:

04.09.1978 - Dokumentnr: 18671 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 183 bnr 474

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 43036 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1978 - Dokumentnr: 10694 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhets opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:157 Bnr:1

28.09.1979 - Dokumentnr: 970172 - Sammenlått med denne matrikkelenhets:  
GNR. 157 BNR. 627

28.09.1979 - Dokumentnr: 970173 - Sammenlått med denne matrikkelenhets:  
GNR. 183 BNR. 473

## Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsopp-gaven 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 arealvikt 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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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.

Eiendomsめglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsめglingsforskriften § 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 734,-

Finn.no Ukens bolig - pris per uke i salgsperioden kr. 4 900,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 704,- 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. februar 2026

### Megler

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsめgler / Partner

Tlf. 95924589

### Megler 2

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsめgler

Tlf. 95127617

### Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233

1162 OSLO

Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS

Org. nr.: 833671642

## **Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

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

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

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

# Jordbærveien 4

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 83 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

<b>Nordseter skole (1-10 kl.)</b> 991 elever, 51 klasser	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Kastellet skole (1-10 kl.)</b> 609 elever, 37 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0.8 km
<b>Steinerskolen på Nordstrand (1...)</b> 261 elever, 11 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Nordstrand skole (1-7 kl.)</b> 372 elever, 18 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...)</b> 286 elever, 20 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Lambertseter videregående skol...</b> 825 elever, 30 klasser	<b>23 min</b> ⚡ 1.9 km
<b>Kongshavn videregående skole</b> 550 elever	<b>8 min</b> ⚡ 4.8 km

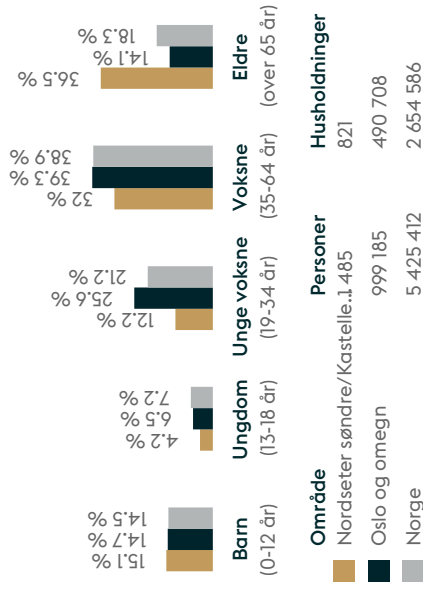
## Offentlig transport

🚏 <b>Bråten</b> Linje 19N, 75A, 75B	<b>6 min</b> ⚡ 0.4 km
🚏 <b>Bråten</b> Linje 13, 19	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km
🚏 <b>Nordstrand stasjon</b> Linje L2	<b>15 min</b> ⚡ 1.2 km
🚏 <b>Lambertseter</b> Linje 1, 4	<b>17 min</b> ⚡ 1.4 km
🚏 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>13 min</b> ⚡ 7.2 km

## Barnehager

<b>Nordseter barnehage (1-5 år)</b> 52 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Skovheim Kanvas-barnehage (1-5...)</b> 64 barn	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km
<b>Kastellterrassen Kanvas-barneh...</b> 32 barn	<b>7 min</b> ⚡ 0.5 km

## Aldersfordeling



## 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	3 min 🚶
🏠 Nordstrand tennishall	6 min 🚶
🚲 EVO Nordstrand	10 min 🚶
🚲 SATS Lambertseter	19 min 🚶

### Støynivået

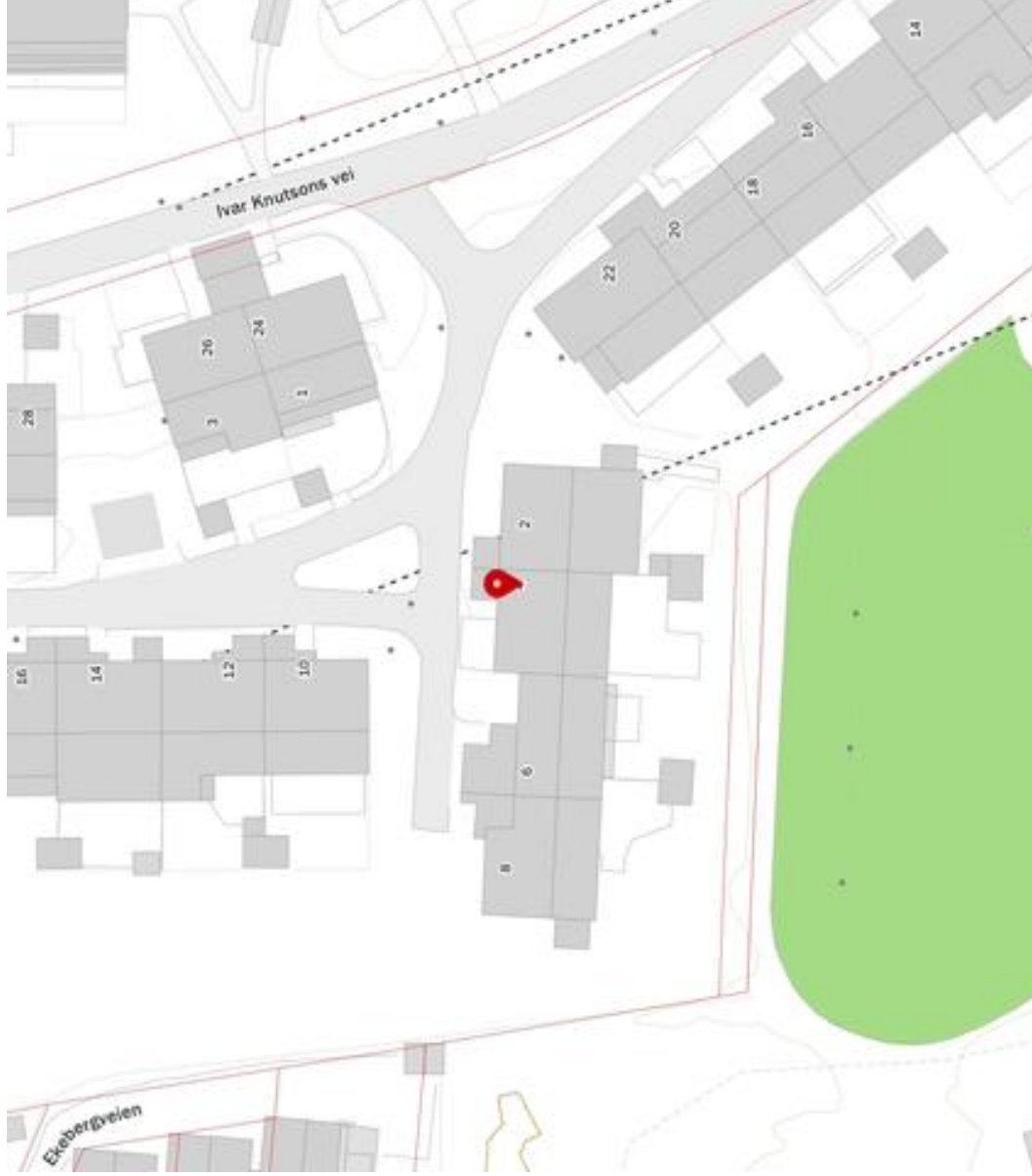
Lite støynivå 92/100

### 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 profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport



Jordbærveien 4 , 1161 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 157, bnr. 626

# Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 14.02.2026

Oppdragsnr.: 20856-26022

Referansenummer: IH1815

Foretak: Kvadrat Takst AS

Takstingeniør: Morten Sæther



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

## Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.

Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.

Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømremester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.



Rapportansvarlig

*Morten Sæther*

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

NITO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Utbygd rekkehus over 2 plan med terrasse.  
Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt område bestående av lavblokk- og småhusbebyggelse på Nordseter.

Naturlig avtrekksventilasjon.  
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming/gulvvarme.  
Varmtvann fra bereder plassert i boligen.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom i 2.etasje med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2012.  
Veggmontert klosett og dusjsonen med regnfallsdusj.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask på vaskerom.  
Ingen sluk i rommet.

Wc-rom i 1.etasje med gulvmontert klosett.  
Servant på vegg.

Utgang fra stue til terrasse.  
Terrasse ved inngangsparti.

Utebod.

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med el-billader montert.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus over 2 plan

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg i forbindelse med tilbygg.

- 1.etasje:

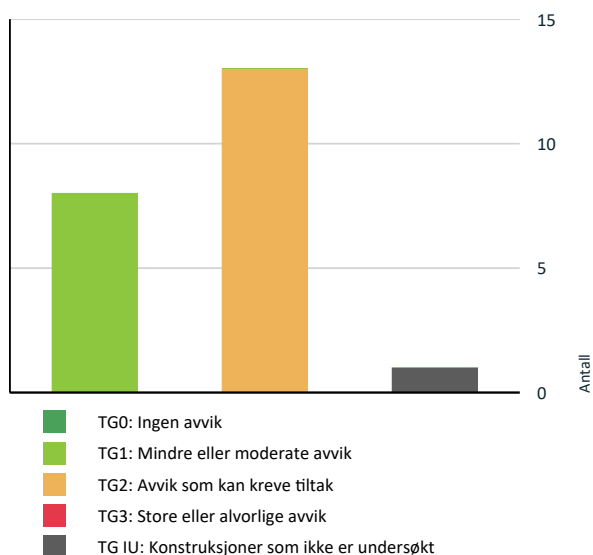
Dagens vaskerom er opprinnelig tegnet inn som bod. Og tidligere utebod er utvidet og det er åpnet opp med døråpning fra dagens vaskerom.

-2.etasje:

Dagens kontor er opprinnelig kalt soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus over 2 plan

#### ! TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### ! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Wc-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS OVER 2 PLAN



**Byggeår**  
1979

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

1992      Tilbygg      Tilbygg i 1.etasje og 2.etasje på fasaden ved inngangsparti.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2018.  
Noen vinduer i 1.etasje med fastkarm.

–

Eldre markiser på fasaden mot stor terrasse og utebod, en markise er ikke snoren trekt igjennom til innsiden.  
Det bør påregnes noe vedlikehold evt utskiftninger av markiser.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.  
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

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 befaringsstidspunktet.

–

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

### TG 1 Dører

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

–

Entrédør med små ruter i glass.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

# Tilstandsrapport

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.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Utgang fra stue til platting/terrasse i trekonstruksjon med videre adkomst til fellesareal og utebod.  
Levegger i trekonstruksjon mot naboene.  
Terrassebord.

Det er montert markise og stikkontakt på yttervegg.

–

Terrasse i trekonstruksjon ved inngangsparti.  
Rekkverk i trekonstruksjon.  
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90 cm.

### **Vurdering av avvik:**

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## **Utvendige trapper**

Trappefri adkomst til boligen.

## **Andre utvendige forhold**

Ytterveggenes fasader er forblendet med liggende malt kledningsbord.  
Saltak i trekonstruksjoner teknet med papp.  
Tak var snødekt ved befaring.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1979 og oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolasjon.  
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Støpt såle og bjelkelag i trekonstruksjon mellom etasjene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.  
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.  
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.  
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.  
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.  
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.  
Bygningsdeler og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Gulv:

Flislagt gulv i entrè/gang.  
Belegg på vaskerom og på to soverom  
3-stavs parkett i gang/trapperom og stue.  
Ellers laminat gulv.

#### Vegger:

Malt panel, brystning, malt strie og glatte malte flater.

#### Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.  
Det er montert downlights i tilbygg stue.  
Skråtak i 2.etasje og i bod 1.etasje.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

#### Vurdering av avvik:

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

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i overflater, knirk i gulv og slitasje på parkett.  
Generelt noe slitasje og eldre/utidsmessige overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradering bør påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i eldre bygninger.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 -25 mm i gang/trapperom og noen soverom i 2.etasje.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.  
Hjørne peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.  
Steinplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.  
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Original lakkert tretrapp mellom boligens etasjer.  
Lagring under trapp og lagring over trapp via kontor.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje i trapp samt merker etter tidligere montert trappeheis.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

## 1 TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 3 speil.  
Skyvedør mellom entrè/gang og vaskerom og til kjøkkenet.  
Glassdør mot stuen.

–

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at soveromsdør subber/ tar i karm/terskel.

På befaring ble det påvist noe slitasje på dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, justering av dør og evt skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.

## Andre innvendige forhold

Vaskerom:

Vaskerom med belegg på gulv og malt strie som veggflater.

Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.

På befaring ble det påvist noe slitasje på innredning.

# Tilstandsrapport

–  
Skyvedørgarderobe med speilfronter i entré/gang og soverommene.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra 2012.  
Det foreligger pristilbud samt faktura fra utførende.  
Arbeid er utført av: Rørleggerfirma Andresen & Larsen, org.nr. 983390749  
Firma er opplyst å være avviklet.

–  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvilke materialer og løsninger som er benyttet.  
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringdagen.  
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–  
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.  
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

–  
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,36 m.

# Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hul lyd (bomlyd) i flere fliser.

Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

Generell info om sluk:

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

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

# Tilstandsrapport

• 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.

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.



## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.  
Speilskap med lysarmatur over servant.  
Høyskap.  
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.  
Dusjhjørne med 1 glassvegg/dør, regnfallsdusj, sluk og termostatstyrt blandebeholder.

På befaring ble det påvist at det drypper noe fra blandebeholder. samt noe små hakk i heldekkende servant.

Det er opplyst av selger har lagret en helt lik servant, som er mulig å bytte.  
Det bør da vurderes om blandebeholder bør også byttes.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.  
Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.  
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.  
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Noen vitrine fronter.  
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Lys under overskap.  
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå.  
Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på fronter og det er opplyst at kjøleskap er noe defekt.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men oppgradering vil være naturlig på sikt.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

Ventilator med kanal opplyst å være til innvendig kanal over stekesone.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.  
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC-ROM

#### **TG 2** Overflater og konstruksjon

Eldre wc-rom med belegg på gulv.  
Tapet/strie på veggflater.  
Glatt malt himlingsflater.  
Servant montert på vegg med speil over.  
Gulvmontert klosett.

# Tilstandsrapport

Avtrekkventil på vegg via naturlig ventilasjonsanlegg.  
Luftespalte mellom dør og gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på veggflater, sprukket servant og eldre gulvmontert klosett.  
Noen sprukket fliser på kasse.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i himling på bad.  
Inspeksjonsluke.

Ved evt vannlekkasje vil lekkasje vann komme over himling.  
Det anbefales å montere ett fordelerskap med kontrollert avløp til rom med sluk.

–

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 befaringdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

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



### TG 2 Vannledninger - kobber

Vannførende rør i kobber.

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.

# Tilstandsrapport

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.  
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

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

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

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

Rør-anlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.  
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.

Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

## TC 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles rør-anlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlig visuelle kontroller.

Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

## TC 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## **TG 2 Andre VVS-installasjoner**

Utslagsvask på vaskerom.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

–

Det anbefales waterguard (lekkasjesikring) siden den står i ett rom uten sluk.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det anbefales å montere waterguard/lekkasje varsler ved vaskemaskin og utslagsvask siden det ikke er sluk i rommet.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

I henhold til at det er ikke montert lekkasje sikring på vaskerom, kan det være fare for fuktskader på bygningsdeler ved evt lekkasjer.

## **TG 2 Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder plassert under trapp ca. 200 L og med ett produksjonsår fra 1995.

–

Det anbefales waterguard (lekkasjesikring av bereder) siden den står i ett rom uten sluk.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det anbefales å montere waterguard/lekkasje varsler ved bereder.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

I henhold til alder og det er ikke montert lekkasje sikring ved bereder kan det være fare for fuktskader på bygningsdeler ved evt lekkasjer.



## **Andre installasjoner**

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.  
Gulvvarme i entré/gang og deler av stue.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.  
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de

# Tilstandsrapport

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.  
Tilstandsgrad er ikke satt.

## 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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 er lokalisert på vaskerom.  
Anlegget er utført med automatsikringer og skrusikringer.  
Anlegget har 7 fordelingskurser.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.  
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

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?

**Ukjent**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

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 sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

11. 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 gjøres oppmerksom på at sikringskap er plassert i samme rom som vaskemaskin og tørketrommel.

Det kan komme fuktighet fra vask/tørk i dette rommet.

Dette bør sjekkes nærmere med elektriker.



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



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

# 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

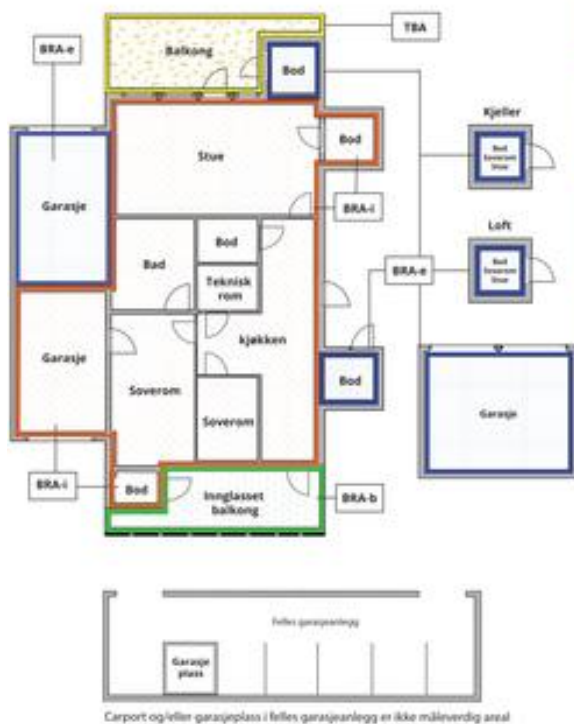
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 bodar
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.

## Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Rekkehus over 2 plan

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	62			62	
1. Etasje	74			74	60
<b>SUM</b>	<b>136</b>				<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang/trapperom, bad, 3 soverom, kontor		
1. Etasje	Entré/gang, gang/trapperom, vaskerom, wc-rom, kjøkken, stue, bod		

### Kommentar

#### 2. etasje BRA-i:

Gang/trapperom, bad, kontor og 3 soverom.

På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940). Det måleverdig gulvarealet er målt til ca. 66 m<sup>2</sup>.

#### 1. etasje BRA- i:

Entré/gang, vaskerom, bod, gang/trapperom, wc-rom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til plattform med ett gulvareal på ca. 52,4 m<sup>2</sup> (TBA).

Terrasse ved inngangsparti med ett gulvareal på ca. 7,6 m<sup>2</sup> (TBA).

På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940). Det måleverdig gulvarealet er målt til ca. 75 m<sup>2</sup>.

–

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg i forbindelse med tilbygg.

- 1.etasje:

Dagens vaskerom er opprinnelig tegnet inn som bod. Og tidligere utebod er utvidet og det er åpnet opp med døråpning fra dagens vaskerom.

-2.etasje:

Dagens kontor er opprinnelig kalt soverom.

### Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

**Kommentar:** Opplyst av selger/eier:

April 2020, nytt dobbeltstikk ute utført av Elektriker tjenesten.

I oktober/november 2024 ble det installert nye stikkontakter på soverommet over kjøkkenet og en ny stikkontakt under trappen for å få strøm til trappeheisen.

I oktober/november 2024 ble det installert en stikkontakt på toalettet nede for spyle/tørke do.

2024 eller tidlig 2025 ble det også installert en ny termostat til gulvvarmen i stuen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Morten Sæther Heidi Grinde	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	626		0	36205.6 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Jordbærveien 4

### Hjemmelshaver

Nordseter Borettslag

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1023/NORDSETER BORETTSLAG	947965018	1023	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Heidi Grinde



## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
95	130 900	7 749 31.12.2025	589 155 22.01.2026

### Kommentar

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Utbygd rekkehus over 2 plan med terrasse på begge sider.

Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt område bestående av lavblokk- og småhusbebyggelse på Nordseter i bydel Nordstrand i Oslo.

Beliggende med kort vei til barnehager, skoler alle trinn og nærliggende forretningssentra med alle sine servicetilbud og forretninger, matbutikk samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Kort vei til rekreasjonsmuligheter i marka eller ved fjorden

### Om tomten

Eiet tomt på 36 205, 6 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer en utebod med ett gulvareal på ca. 4 m<sup>2</sup>.

Utebod er ikke kontrollert på innsiden pga tilgang.

Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, naturtomt og beplantning.

Ellers sittegrupper og lekeapparater.

Garasjeplass er opplyst å følge boligen ved salg i felles garasjeanlegg med el-billader.

Gjesteparkering på borettslagets eiendom.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 7 423,- pr. måned.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### Bebyggelsen

Nærområdet består i hovedsak av boligblokker, småhus- og villabebyggelse

Bygningen ble tatt i bruk i 1979 og oppført i mur/betong og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

Første innflytting i borettslaget skjedde i 1979 og tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget har et felles selskapslokale (Ivar Knutsons vei 58) som kan leies av beboerne.

Fellesvaskerier i Ivar Knutsons vei 15, 21, 42 og 56.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

## Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	81683872			

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	29.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	21.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	14.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

## Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.  
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**  
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.  
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.  
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Grinde, Heidi

9578-5999-4-1347958

2026-02-14 12:34:45

---



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
14. feb. 2026

Oppdragsnummer  
44-0009/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Jordbærveien 4, 1161 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Nordstrand
<b>Selgere</b> Heidi Grinde	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. juli 1986	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 81683872 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

## 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:** Rørl.firma Andresen & Larsen Badet rives helt ned, og bygges opp på nytt. Døra beholdes. Røropplegg til vegghengt wc, servant og dusj. Nytt sluk. Kunden kjøper utstyr. Varmekabler med regulator og jordfeilbryter. Membran gulv og vegger. Ca ett stk downlight pr kvadratmeter. Flislegging gulv og vegger. Kunden kjøper fliser. Arbeidet ble utført høsten 2012

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørl.firma Andresen & Larsen Som over

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kun beskrivelsen fra tilbudsmailen (som beskrevet over). Forsøker å få tak i mer dokumentasjon, men er jo 13 år siden og firmaet finnes ikke lenger. Utførende Tron Andresen har avsluttet eget firma og begynt som ansatt i ett annet.

---

## 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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget vet om eventuell ny takpapp. Min avdøde mann (tømrer) Roar Grinde bygde på i 1992 og da bygde han også opp ny peis. Han har også bygget terrasse på begge sider og siste endring husker jeg ikke når var, men før 2019. På 90-tallet fjernet Roar døren inn til uteboden på forsiden og lagde en ny dør innenfra, slik at vi slapp å gå ut for å få tilgang til boden. Når borettslaget sluttet med søppelkasser i hver boenhet så bygde de den utedelen inn i den innvendige boden. I 2018 etterisolerte borettslaget fasaden og byttet alle vinduene. De byttet også inngangsdør og terrassedør.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siden jeg har bodd her i 40 år, så har jeg ikke sjans på å huske alt, men dette er det jeg husker: 1992: I.f.m. utbygging ble det lagt opp nye stikk-kontakter, varmekabler i yttergang og tilbygg i stuen og downlights i den delen av stuetaket som ble utbygd. Dette har jeg ingen papirer på og husker heller ikke firmaet som gjorde det. På 90-tallet eller 2000 ble det installert downlights i den delen av taket i trappen som er under sengen i veggen på kontoret. Husker ikke hvilket firma. Jobber med samsvarserklæring: April 2020, nytt dobbeltstikk ute utført av Elektriker tjenesten. Høsten 2024 ble det installert nye stikkontakter på soverommet over kjøkkenet og en ny stikkontakt under trappen for å få strøm til trappeheisen. Jobben ble utført av Ekeberg Elektro. Høsten 2024 ble det installert en stikkontakt på toalettet nede for spyle/tørke do. Det ble gjort av firmaet som installerte spyle/tørke doen, men de har jeg ikke navnet til. Det ble gjort via NAV/Nordstrand bydel i.f.m. min manns sykdom.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke, men borettslaget har hatt jevnlige kontroller.

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Kun i felles garasjeanlegg

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Jeg vet det var en rørlegger her som installerte ny varmtvannsbereder under trappen i.f.m. at boden ble gjort om til vaskerom med utslagsvask. Berederen har produksjonsår 1995, så jobben ble vel gjort ca da men jeg vet ikke av hvem. I 2000 eller 2001 byttet min mann, tømrer Roar Grinde, kjøkkeninnredningen, men jeg vet ikke hvem han brukte til rørlegger-arbeidet. I 2012 ble badet oppe totalrenovert av Rørleggerfirma Andresen & Larsen, org.nr. 983390749 I 2024 ble det installert en spyle/tørke-do av NAV/Nordstrand bydel i.f.m. min manns sykdom. De borret hull i servantskapet på toalettet nede, og koblet seg på vannet derfra. I 2025 ble dette fjernet av samme firma.

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tiltaket/utbygget var søknadspliktig og min avdøde mann Roar Grinde, var tømrer, og han var ansvarshavende og utførende av utbygging i 1992. Jeg vet ikke om det finnes samsvarserklæring fra elektroinstallatøren på denne jobben.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Husker ikke alt som er gjort de siste 40 årene, men Roar Grinde har flere ganger utbedret/utvidet plattingen på hagesiden og også bygget plattingen ved inngangen i nord. Borettslaget har etterisolert ytterveggene og byttet ut vinduer, utvendige dører og utvendig panel i 2018.

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 1 eller 2 år siden via borettslaget og dokumentasjon finnes.**

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ikke internt i denne boligen, men borettslaget foretok noe i.f.m. trøbbel med kloakken i den husrekken vi bor i (Jordbærveien 2, 4, 6 og 8) høsten 2025

---

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.

Ja

Beskriv: Vet ikke om det er sølvkre eller skjeggkre, men ser noen innimellom på bad, toalett og kjøkken (ved vasken). Ca 25.1.26 ble det oppdaget rar lukt på toalettet i 1.etg. Etter at forsikringssak ble opprettet har Anticimex vært på befaring, og de antar at lukten er fra mus/rotte i veggen bak vasken. Ingenting er foreløpig funnet, men Gjensidige bekrefter at skaden helt eller delvis er dekket av forsikringen til borettslaget. I uke 8 kommer det info om hva som erstattes.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Låsen på inngangsdøren er noen ganger litt "vrang" og henger seg opp på en måte (vanskelig å forklare). Den fungerer igjen ved å vri nøkkelen frem og tilbake. Innimellom sildrer vannet konstant på venstresiden inni toalettet i 1.etg. Mulig det er en defekt bunnpakning. Siden toalettet er originalt fra 1980/81 har planen vært å rehabilitere hele toalettet.

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ikke annet enn "støy" fra lekende barn i skolegården og baller som kommer over gjerdet hvis de sparker den over nettingen som er satt opp av skolen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 44-0009/26**

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Grinde, Heidi**

Dato

**2026-02-14**

Identifikasjon

 **bankID** Grinde, Heidi



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

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS  
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen  
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO  
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0009/26 . Vår ref.: 0463-1-1023

Dato: 22.01.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Nordseter Borettslag  
Organisasjonsnr: 947965018  
Andelseier: Grinde, Heidi  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 1023  
Adresse: Jordbærveien 4, 1161 OSLO  
Andelsnummer: 95  
Gnr. 157  
Bnr. 626

Borettsinnskudd: Kr. 130 900,00 ,–

### 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: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, 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 spesifisering, 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. Felleskostnadene og leietillegg for påbygg, øker med 5,5% fra og med 01.01.2026.  
Internett øker til kr. 459 fra samme dato. 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) Godkjennelse andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208152483
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%

Restsaldo 11 176 536,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2038  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208449435  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo 140 895 619,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2054  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 423,06,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	141,37	
Kabel-tv/bredbånd	459,00	
Felleskostnader	6 822,69	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 898,-  
Fradragsberettigede kostnader: 31 026,-  
Annen formue: 7 749,-  
Gjeld: 589 155,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98208152483  
Restsaldo: 43 297,20  
Kapitalkostnader: 380,49  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98208449435  
Restsaldo: 545 857,44  
Kapitalkostnader: 2 941,88  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 589 154,64,-, 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](mailto:majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no) eller telefon: 22 98 14 58.

#### **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](mailto: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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kjell Åge Lund, e-post: [nordseter@styrommet.no](mailto:nordseter@styrommet.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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

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

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

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

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

#### **Styregodkjenning**

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

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

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# 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](https://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 garasje plass
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 garasje plass

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 garasje plass

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

(2) Bruksrett til garasje plassene 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 garasje plass

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

(5) Eierne av garasje plass 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, spinningssykel, 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 brukere etter modell skissert over.
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	Jordbærveien 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 (boret), 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 vært 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.

### **Julerettening**

Tradisjonen tro så ble det også i denne årsmøteperioden arrangert julerettening. 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 35813m<sup>2</sup> til 32303 m<sup>2</sup> 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 garasjeleggene. I utgangspunktet skulle lysrørene byttes. Det ble etter å ha innhentet tilbud 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.

Ferdigstilling 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 kommunale 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordseter Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordseter Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 16 av 34 04534 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 8. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 113 411</b>	<b>3 321 650</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-789 290</b>	<b>-208 237</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 324 123</b>	<b>3 113 413</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 131 794	5 814 278
Kortsiktig gjeld		-807 671	-2 700 867
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 324 123</b>	<b>3 113 411</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>19 670 747</b>	<b>19 961 353</b>	<b>20 293 000</b>	<b>25 389 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 087 412	-970 001	-1 044 000	-1 140 000
Styreonorar	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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 044 258</b>	<b>-13 479 136</b>	<b>-14 582 000</b>	<b>-14 244 214</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 626 489</b>	<b>6 482 217</b>	<b>5 711 000</b>	<b>11 144 786</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	448 465	196 454	155 000	155 000
Finanskostnader	12	-8 357 495	-6 581 017	-8 177 000	-8 399 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 909 030</b>	<b>-6 384 563</b>	<b>-8 022 000</b>	<b>-8 244 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 282 541</b>	<b>97 655</b>	<b>-2 311 000</b>	<b>2 900 786</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>96 119 961</b>	<b>99 102 205</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 131 794</b>	<b>5 814 278</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 251 756</b>	<b>104 916 483</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 300 * 100		30 000	30 000
Udekket tap	16	-85 811 213	-82 528 672
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-85 781 213</b>	<b>-82 498 672</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>184 225 298</b>	<b>184 714 288</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>807 671</b>	<b>2 700 867</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>99 251 756</b>	<b>104 916 483</b>

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

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 119 476
Kabel-TV	1 328 400
Eiendomsskatt	414 556
Trappevask	261 792
Lokaler	96 036
Leietillegg for påbygg	62 868
Parkeringsleie	21 600
Garasjeleie	15 720
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 320 448</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering utleid	-7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 313 248</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Betalingsløsning Charge 365 for El-bil lading	309 857
Nettinnbetalinger nøkler og skilt	6 125
Utleie lokaler	7 500
Viderefakturerte kosnader, befarng K.Apeland	7 150
VIPPS betalingsløsning for vaskeri	26 866
Tilskudd fra Oslo Kommune kr.1 781 932 er godskrevet solcelleanlegget	
Miljøfond OBOS kr.442 527 er godskrevet solcellenalegget	
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>357 499</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-847 672
Overtid	-21 049
Annen lønn, ikke feriepenge	-15 000
Påløpte feriepenge	-106 570
Fri bil, tlf etc.	-284
Arbeidsgiveravgift	-177 443
Pensjonskostnader innskudd	-24 345
AFP-pensjon	-13 494
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 334
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Refusjon sykepenge	134 337
Arbeidsklær	-10 809
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 087 412</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 468 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 16 468, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 825
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 758
Andre konsulenthonorarer, Dr.Techn.K.Apeland as	-224 003
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-253 586</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Byggmesterkontoret as,	-402 146
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-402 146</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 954 044
Drift/vedlikehold VVS	-324 268
Drift/vedlikehold elektro	-834 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-906 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-144 761
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-161 569
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-264 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-435 862
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-3 922
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 478 566</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-418 903
Vann- og avløpsavgift	-714 243
Feieavgift	-15 776
Renovasjonsavgift	-1 254 576
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 403 499</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-63 980
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 477
Verktøy og redskaper	-3 697
Telefon-/kontormaskiner	-15 153
Driftsmateriell	-32 498
Lyspærer og sikringer	-575
Vaktmestertjenester	-139 500
Renhold ved firmaer	-381 031
Andre fremmede tjenester	-41 238
Kontor- og datarekvisita	-829
Trykksaker	-7 076
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-674
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 468
Andre kontorkostnader	-2 276
Telefon/bredbånd	-3 906
Porto	-975
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 112
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-168 015
Bilgodtgjørelse	-803
Gaver	-1 506
Bank- og kortgebyr	-3 009
Velferdskostnader	-76 863

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-998 660</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 317
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 593
Kundeutbytte fra Gjensidige	155 548
Andre renteinntekter	224 007
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>448 465</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 936 157
OBOS-banken	-647 648
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-769 494
Renter på leverandørgjeld	-4 196
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 357 495</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	83 000 000
Korrigerings	-648 964

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>82 351 036</b>
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.157/bnr.626,628

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

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2017	49 999	
Avskrevet tidligere	-49 998	0
Løvsuger		
Tilgang 2017	47 093	
Avskrevet tidligere	-47 092	0
Sandsilo		
Tilgang 1995	37 030	
Avskrevet tidligere	-37 029	0
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2009	24 990	
Avskrevet tidligere	-24 989	0
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2020	31 079	
Avskrevet tidligere	-31 077	0
Snøfreser		0

Tilgang 2007	14 250	
Avskrevet tidligere	-14 249	0
Traktor nr. 2		
Tilgang 2018	254 250	
Avskrevet tidligere	-144 075	
Avskrevet i år	-25 425	84 750
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	37 999	
Avskrevet tidligere	-37 998	0
Vaskerianlegg		
Tilgang 2006	214 725	
Avskrevet tidligere	-214 724	0
Avfallsanlegg		
Kostpris	836 892	
Avskrevet tidligere	-836 890	0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2013	122 578	
Tilgang 2014	1 853 308	
Tilgang 2015	1 646 821	3 622 707
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	10 143 334	
Tilgang 2024	41 438	
Avgang 2024, reduksjon tilskudd	-2 224 459	
Avskrevet i år	-398 013	7 562 300
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>11 269 767</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-423 438</b>

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker - oppgjort 02.2025 22 834

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 22 834**

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -148 500 000

Nedbetalt tidligere 6 051 840

Nedbetalt i år 142 448 160

0

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023 -12 500 000

Nedbetalt tidligere 141 420

Nedbetalt i år 572 023

-11 786 557

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -143 078 531

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 168 740

-142 909 791

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -154 696 348****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981 -29 381 100

Opprinnelig 2004 -94 900

**SUM BORETTSINNSKUDD -29 476 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -52 950

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -52 950****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -35 166

Skyldig arbeidsgiveravgift -37 414

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -72 580****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -106 570

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -106 570**

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

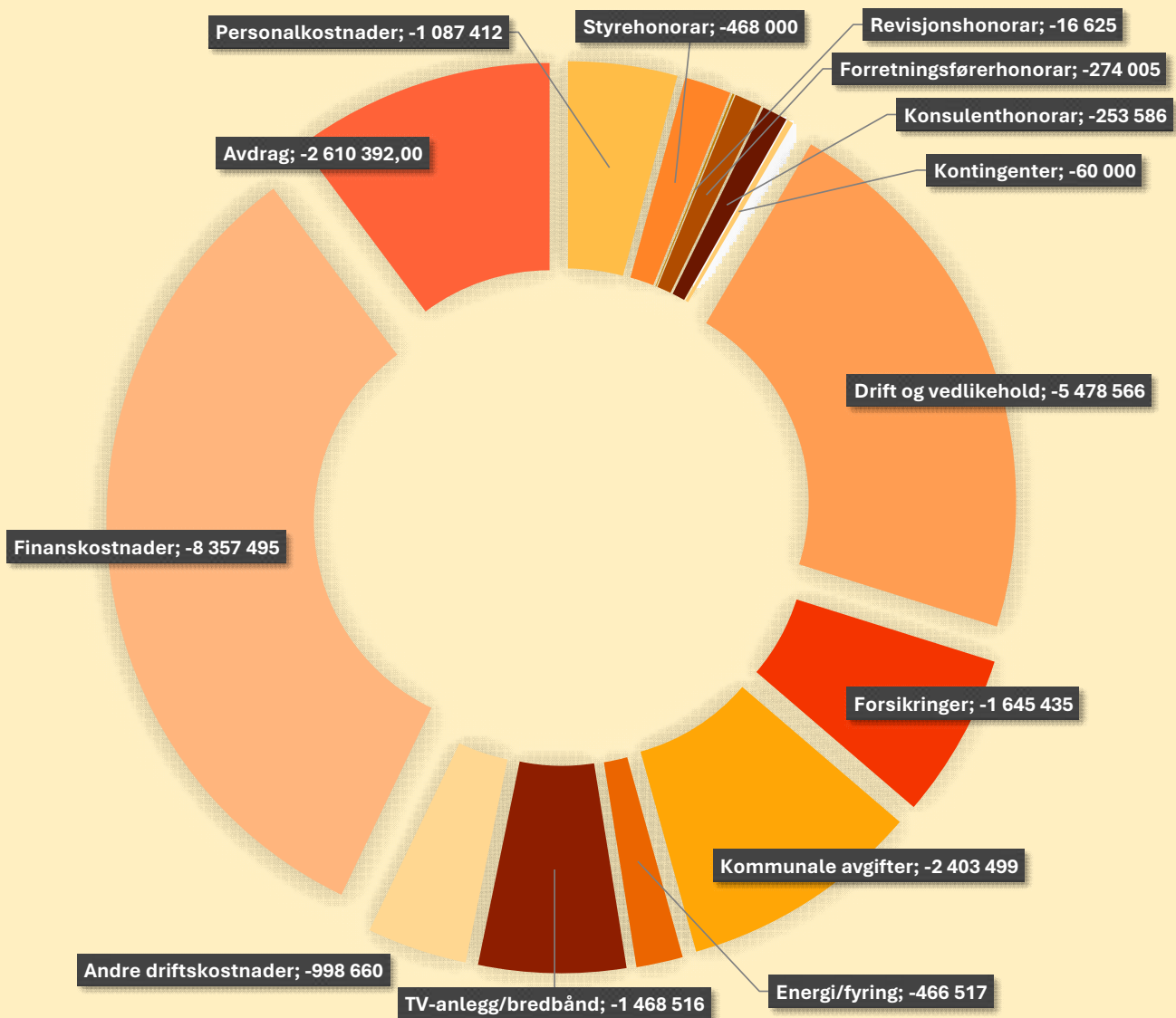
Borettsinnskudd	29 476 000
Pantelån	154 696 348
<b>TOTALT</b>	<b>184 172 348</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	82 351 036
Tomt	2 432 413
<b>TOTALT</b>	<b>84 783 449</b>

# 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 budsjetttrammene. 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.

<p><b>Sak 1 Konstituering: Valg av møteleder</b></p> <p>Kjell Åge Lund velges som møteleder i den hybride generalforsamlingen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Knut Wedde og Miriam Zhang Fotland foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 468.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Forslag A - Vedtektsendringer: Revidering av §11 - Bruksrett til garasje plass**

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## 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 foreslåtte 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 ordensreglens punkt 14 om kjøring og parkering - biler i aktiv tjeneste

Generalforsamlingen 2023 vedtok å tilføye et avsnitt i ordensreglens 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) Ordensreglens 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 godkjenning 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 godkjenning 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 tillatt 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 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 godkjenning 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:

Ordensregulenes 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 valgkomité

### 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



# **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 leiligheten 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 sjenerer 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. Tørring 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 iaktakelse 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, mopedene 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 godkjenning 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 henses 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/henses 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 bygningsmessige 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 bygningssetaten (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](http://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 bygningssetaten

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 utbygges 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 tilfredsstillende gjeldende byggt teknisk 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 slutført.

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 utbyggerens regning. Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseiers 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 andelseiers 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/omlufts-systemer 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 m<sup>2</sup> brutto boligareal som skal bygges ut:..... m<sup>2</sup>.
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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.* Forkjøpsrett kan likevel

ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) 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 tilkøpling skal være riktig dimensjonert og plassert i samsvar med krav for den aktuelle varmepumpen. Utedelen skal dekket 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 utskifting 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 karmen.

(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 rens 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 en måneds skriftlig varsel.

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

### **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 forretningsfører 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i 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 framtreddende 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.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen  
JORDBÆRVEIEN 5

Dato: 08.09.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86518702  
8738331

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 626

---

Vi viser til bestilling av 20250908 for JORDBÆRVEIEN 5.

### **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 m<sup>2</sup>**

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



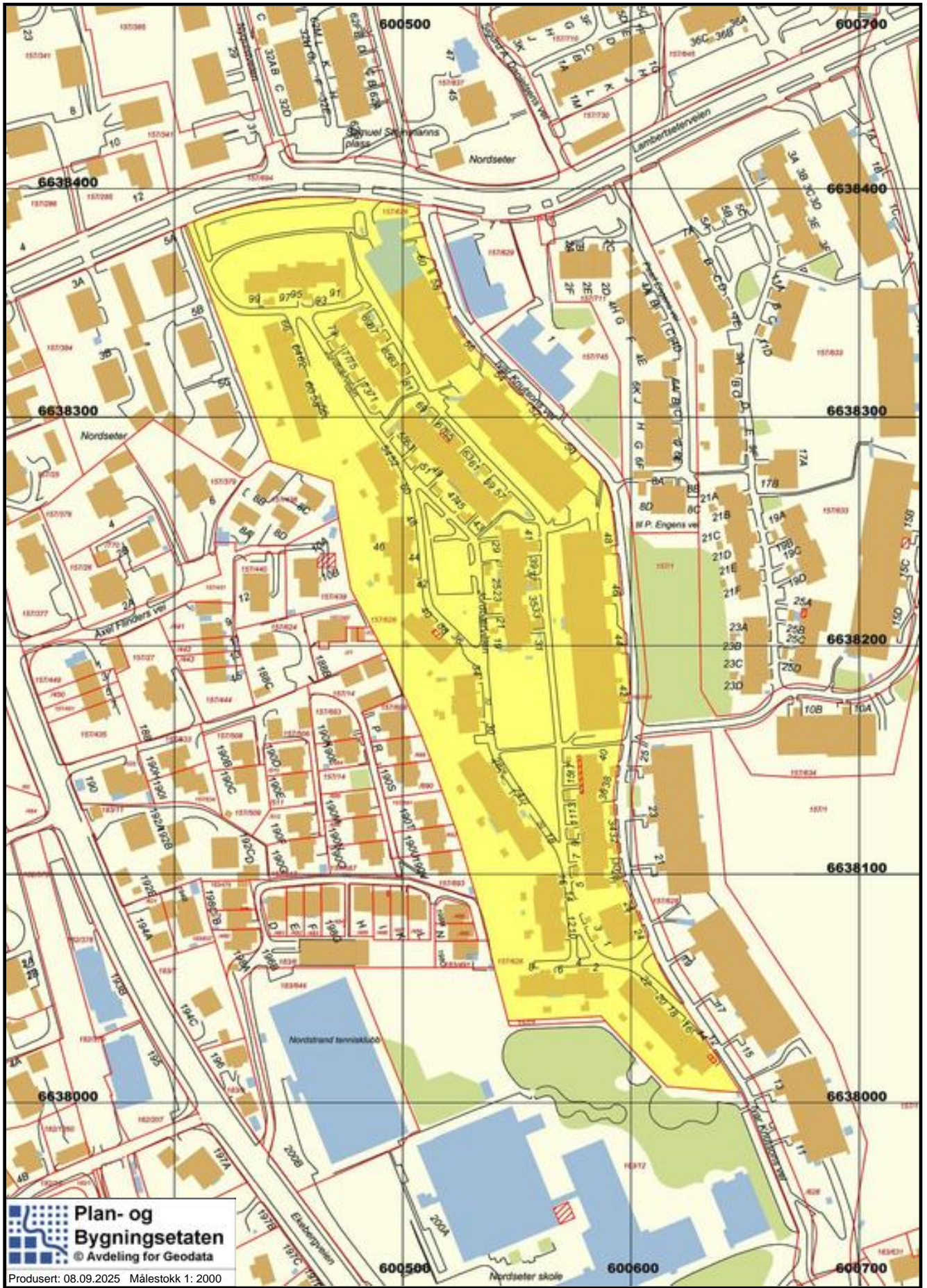
Plan- og bygningsetaten

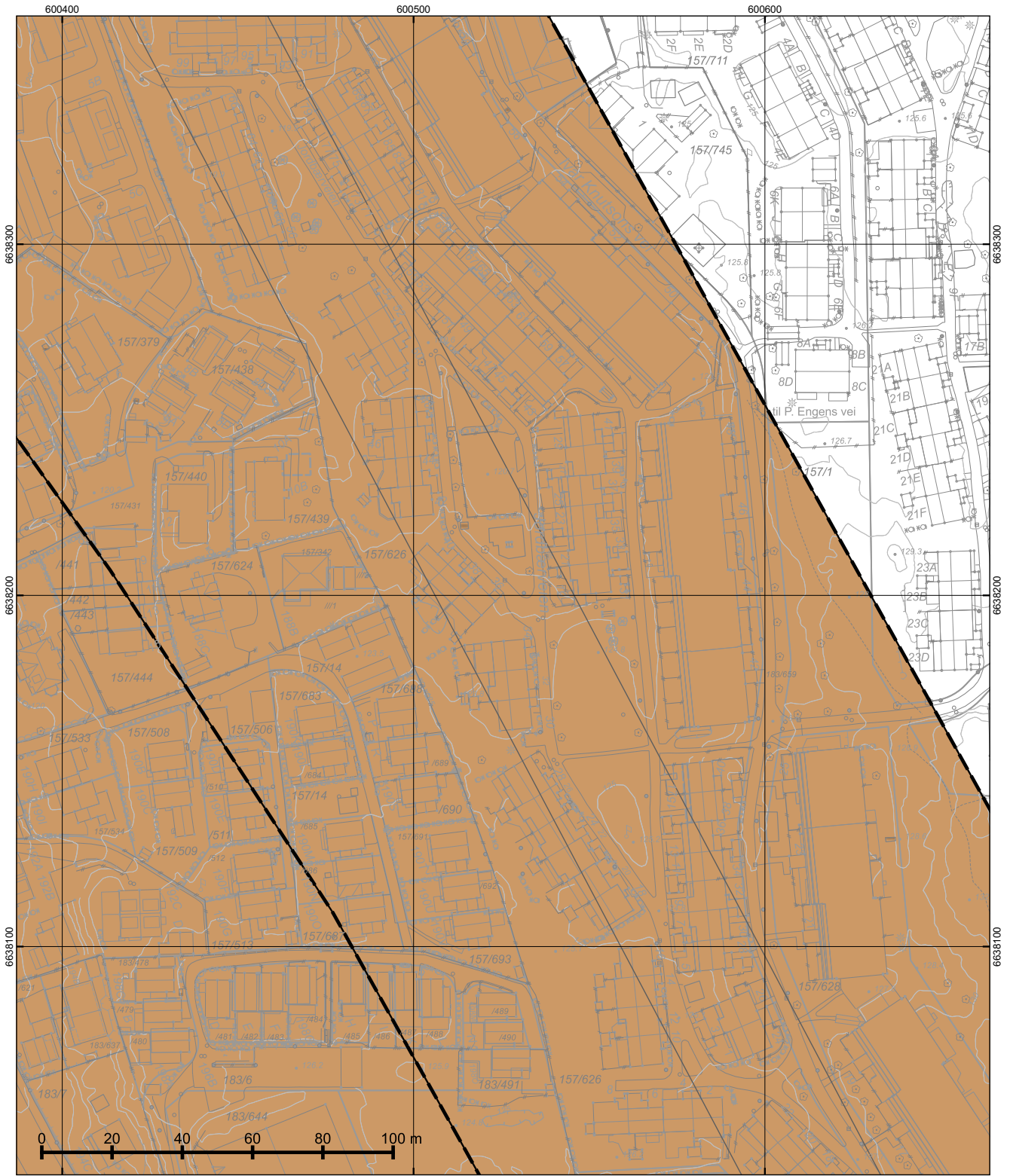
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Betaksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)


Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

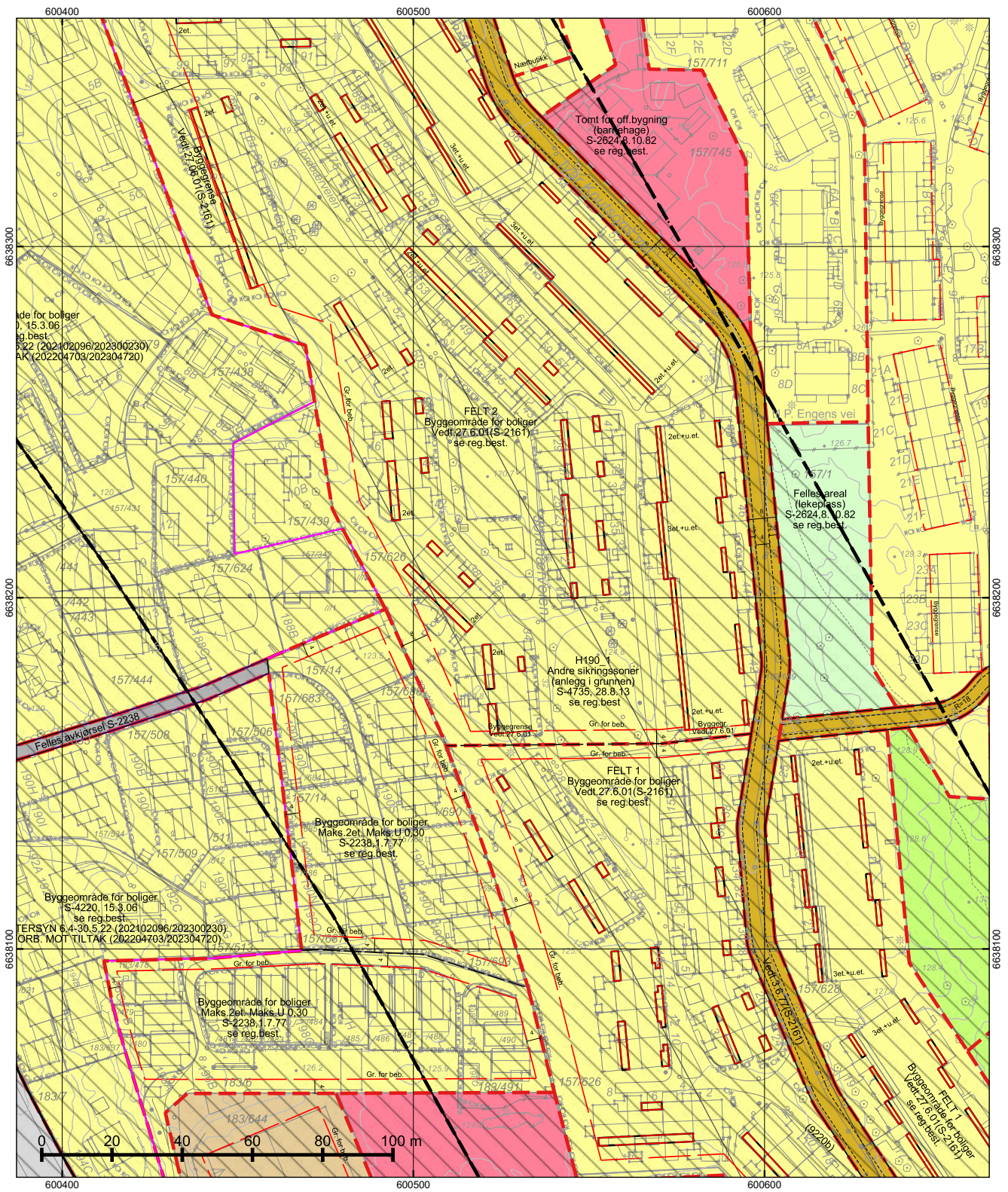




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 09.09.2025          Bruker: lks          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 331456/ 86518702 Adresse: JORDBÆRVEIEN 5 Gnr/Bnr: 157/626	Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP Kommentar:	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 09.09.2025  
 Bruker: lks  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

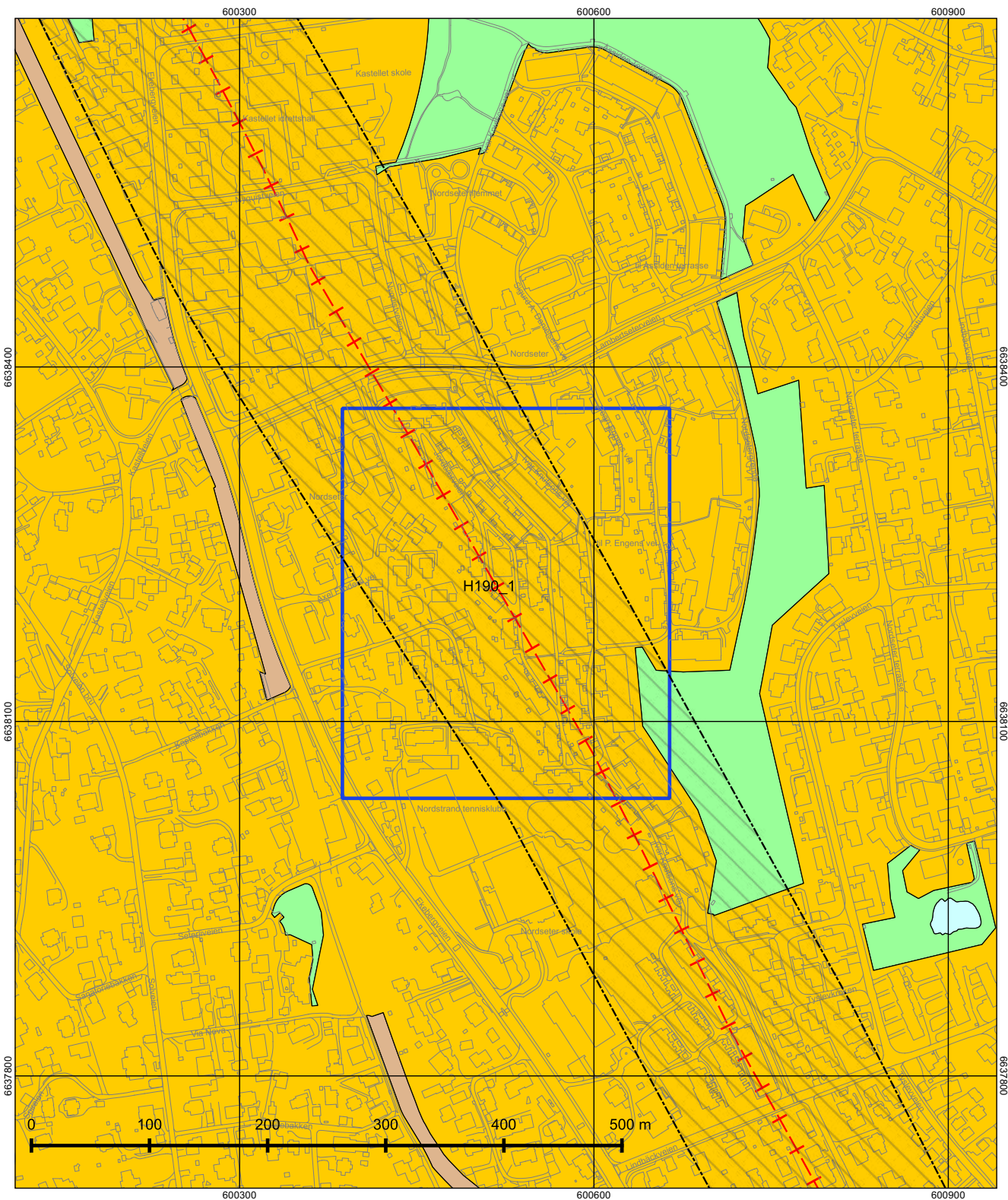
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturangifolde innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlotID/Best.nr: 331456/ 86518702	Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: JORDBÆRVEIEN 5	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 - Trase for jernbane
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Piangrense (gammel lov)
	Piangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.09.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr.: 331456/86518702  
 Deres ref.: 62983/ PHMA@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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## S-4735

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

**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](http://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](mailto: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 Støyreducerende 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 tilfredsstillende 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 støyfintlige 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 støvende 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 tilfredsstillende NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnutfordrhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:

Ny bebyggelse skal tilfredsstillende 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 miljøulempen 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 beredskaps plasser,

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 Furubrátveien 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 traubetong 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, jmfør § 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 formålsgrænse 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 sprengning, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslast, 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 av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade 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 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 sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslast, 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 rensesanlegg.
- 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, støyskjærmer, 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.

Jernbaneanlegget 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. Beredskaps plassene 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 beredskaps plass 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<sup>2</sup> (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m<sup>2</sup> (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 Clemensalmenningen 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<sup>2</sup> (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 beredskaps plass 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, rømningsstunnel 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 hensynssone 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, rømningsstunnel 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 hensynssone 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<sup>2</sup>.

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 Middeldalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynssonen 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 igangsettingstillatelse 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 granskning (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 støvforskrift 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 støyreducerende 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 anleggsarbeidens 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, jorddekkning 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 Ekeberg tunnelene inklusive ramper, Grønli 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 Ekeberg tunnelene
- 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 kjørebane 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, bsm



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT 19\*\* OSLO 5 \*115060

**KOPI**

Oslo, den 29.7.1981

SO/GS

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Gnr.157,bnr.1,rekke B 2,Nordseter 1, Vei 9220 7 a-b,Oslo 11	Journalnr. 77/1301
Arbeids art	Nybygg	Avsluttende synsforretning
Bygningens art	Rekkehus	15.7.1981
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1	
Byggemelder	Arkæene Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Hølandsgt. 22, Oslo 6	
Ansvarshavende	Overing. Rolf Bergwitz-Larsen, Hoffaveien 30, Oslo 2	

Ovennevnte byggarbeid 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 bygningsjefen

Overingssjef

Svein Oddby

**Vindfang**  
Arbeidets art

Arbeidssted <b>Nordseter</b>	Matr.nr. <b>bnr.157 bnr.1 cur.1+2 hus 4 2 81/4026</b>
---------------------------------	--

- Eiggjerne  Ansvarshavende

**Nordseter Borettslag  
Vei 9220 B nr.15**

**Ark. Systeia Linnerud  
Vei 9220 B nr 8 C,**

**OSLO 11**

**OSLO 11**

OF/LH

Date  
**29.juni 1983**

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

For bygningsjefen

Bygningsinspektør

**O. Fjellanger**

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



Oslo kommune



Nordseter borettsl.v/Reidar Rasch  
Ivar Knudsons vei 11

1161 OSLO

Ansvarshavende  
Grinde, Roar  
Jordbærveien 4

1161 OSLO

Arkivnøkkel  
531.7

Vår ref/mappenr.  
910103162

Journr.  
94/31327

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Anders Sundt

Dato  
6. juni 1994

Arbeidssted : 157/0626 Jordbærveien 4  
Byggherre : Nordseter borettsl.v/Reidar Rasch, Ivar Knudsons vei 11, 1161 OSLO  
Arbeidets art: TILBYGG - REKKEHUS

## FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen  
Overingeniør

Anders Sundt  
Avd.ing.II

## Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**  
Pris rekkehus: **15 000,-**

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**  
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

#### **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



#### **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

#### Storebrand

##### Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484

#### HELP

##### HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiennner** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Jordbærveien 4 1161 OSLO  
Matrikkel: 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: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

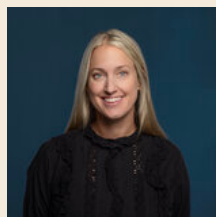
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



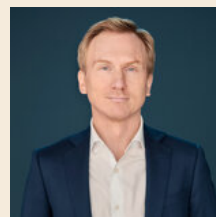
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Hanne Eika Klempe

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Meglerhuset Nordstrand AS  
h.klempe@nordvikbolig.no  
959 24 589



### Kristoffer J.S Johannessen

Eiendomsmegler  
Meglerhuset Nordstrand AS  
k.johannessen@nordvikbolig.no  
951 27 617

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:

