

Bøkkerveien 14B



Velkommen til

Bøkkerveien 14B



Salgsoppgaven produsert 30. august 2025

KRYDDERHAGEN

BAK VINSLOTTET|Stor og moderne 3-roms|Perfekt for par og barnefamilier|God romfølelse|nærhet til alt|Lave omkostninger|

Prisantydning	4 941 110,-
Fellesgjeld	2 348 889,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 291 349,-
Fellesutgifter pr. mnd	19 152,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2018

Megler	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Aksel Solberg v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Bøkkerveien 14B – en moderne og romslig 3-roms med to markterrasser på totalt 26 m² i populære Krydderhagen ved Vinslottet. Ligger i 1. etasje med enkel adkomst via heis og felles oppgang. Leiligheten er gjennomgående og arealeffektiv med to bad og gode oppbevaringsløsninger. Her bor du nær barnehager, skoler, kafeer, restauranter, treningssentre, grønne friområder og kollektivtransport. Borettslaget byr også på flott felles takterrasse med sol og byutsikt. Velkommen til visning!

Høydepunkter:

- To markterrasser (26 m²) + felles takterrasse med gode solforhold og utsikt
- To bad
- Romslig, moderne og gjennomgående planløsning
- Lave omkostninger
- Innvendig bod og kjellerbod
- Særdeles sentral beliggenhet med «alt» i nærheten

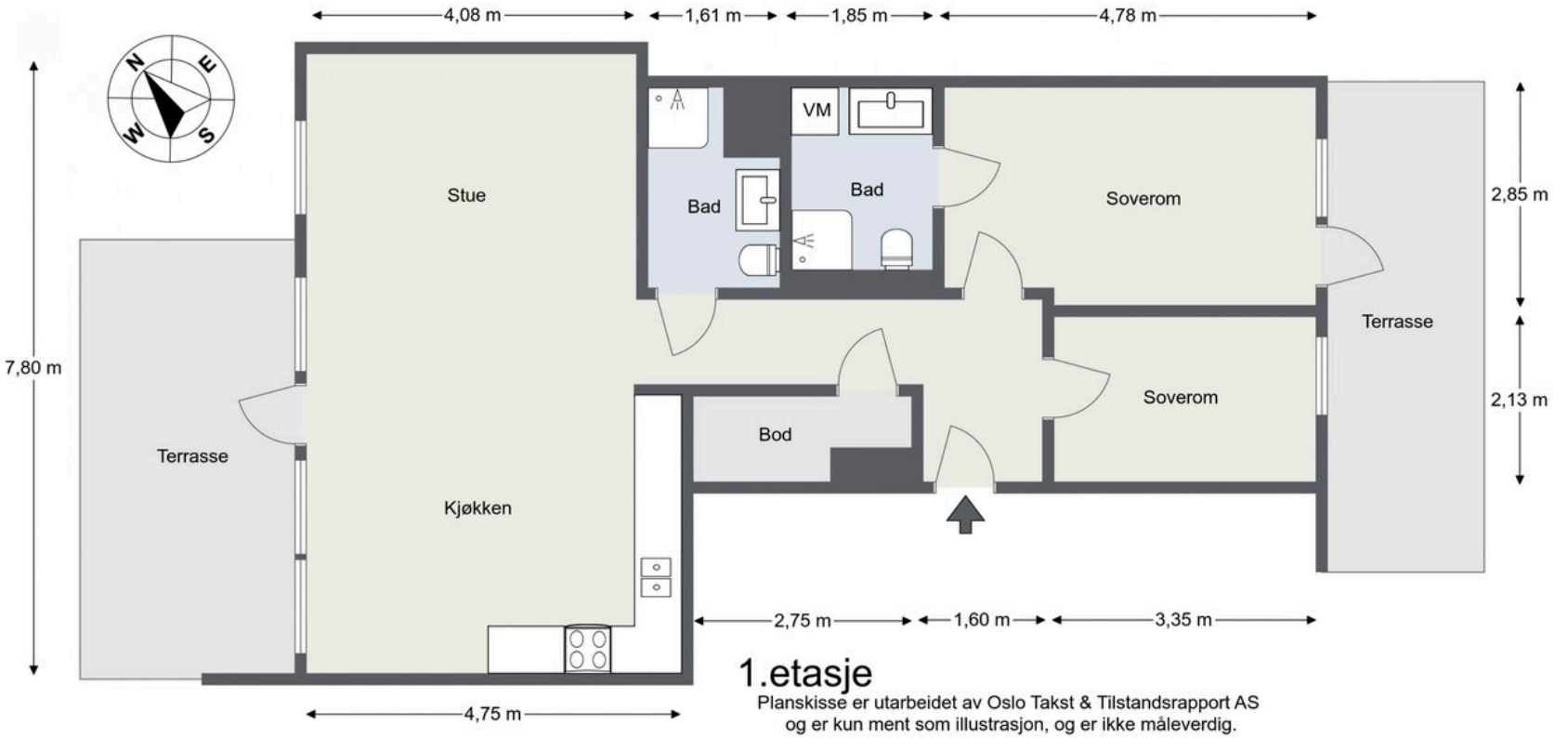
Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	26 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entre, to soverom, bod, stue, kjøkken og to bad
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 26 kvm. Markterasse

Bøkkerveien 11B



1.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

Forklaring av bilde/rommet






















18:18
Miele





Informasjon

Bøkkerveien 14B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0246/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bøkkerveien 14B, 0579 OSLO
Gnr 124, bnr 237 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Krydderhagen E0 Borettslag, org.nr. 919507799

Selgere
bjørnar moland nevland
henriette ødegaard

Kjøpesum og omkostninger
4 941 110,- (Prisantydning)
2 348 889,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 290 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 291 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 300 650,- (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
2018

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entre, to soverom, bod, stue, kjøkken og to bad
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 26 kvm. Markterasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, variert beplantning og bed samt lekeapparater og sittegrupper. Det er også en fantastisk takterasse med flotte sittegrupper, utsyn over Oslo og gode solforhold.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5,8m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Innhold

Velkommen til Bøkkerveien 14B – moderne 3-roms med to markterrasser og to bad i populære Krydderhagen borettslag.

Dette er en gjennomgående og arealeffektiv leilighet som gir deg alt du trenger for en komfortabel og praktisk hverdag. Leiligheten ligger i første etasje med enkel adkomst via felles oppgang og heis, og inneholder en romslig entré, to gode soverom, to moderne bad, åpen stue- og kjøkkenløsning, innvendig bod og to flotte markterrasser. Her kombineres privatliv, moderne standard og sentral beliggenhet på en perfekt måte.

-Stue og kjøkken-
Stuen er lys og romslig med store vindusflater og direkte utgang til en av markterrassene – et naturlig sted for avslapning på varme vår- og sommerdager. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en luftig og sosial atmosfære som passer like godt til hverdagskos som til middagsselskaper. Rommet er svært møbleringsvennlig og gir god plass til å dele inn i ulike soner, med sofagruppe, TV-løsning og et stort spisebord med tilhørende stoler.

Kjøkkenet fra 2018 har en moderne, funksjonell og nordisk stil med slette fronter og slitesterk benkeplate i stein. Integrerte hvitevarer – stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyrvakt – gjør matlagingen enkel og praktisk. Kjøkkenet har også oppvaskkum og ettgreps blandebatteri, og er gjennomført i både stil og funksjon.

-To moderne bad-
Leiligheten har to flislagte bad fra 2018 med gjennomført standard. Hovedbadet ligger tilknyttet hovedsoverommet og gir en hotellfølelse i hverdagen, mens gjestebadet er sentralt plassert i leiligheten for enkel tilgang for de andre beboerne.

Begge badene har flislagte vegger, malt himling, gulv med vannbåren varme, vegghengt toalett, dusjhjørne med herdet glass, servant med skap, speil og belysning. Ett av badene har i tillegg opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon og smarte løsninger som avtrekksventil og tilluftsspalte under døren sikrer godt inneklima.

-Hovedsoverom-
Hovedsoverommet er lyst og romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Et stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaring. Herfra er

det utgang til privat markterrasse med morgensol – et perfekt sted for en rolig start på dagen. Privat bad gjør rommet til en liten suite i seg selv.

-Soverom 2-
Det andre soverommet kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til dobbeltseng, garderobe og skrivepult, og rommet tilfører leiligheten ekstra fleksibilitet.

-Oppbevaring-
Leiligheten har praktisk innvendig bod som gir enkel tilgang til oppbevaring av støvsuger, sko og yttertøy, i tillegg til en romslig kjellerbod på ca. 5,8 m².

Øvrig informasjon:
-Vinduer er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Entrédøren er malt, brann- og lydklassifisert B-30/35dB.
-Ventilasjonen er balansert med friskluft til oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad. Hele boligen er utstyrt med sprinkleranlegg for brannsikring.
-Oppvarming skjer via radiatorer plassert under vinduene og vannbåren gulvvarme på begge bad. Varmtvann leveres sentralt fra borettslagets varmesentral.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv

Bygningsdeler som har fått TG2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert noe skade i nedre del av ytterdøren utvendig. Skaden vurderes som lokal og typisk for eksponert utvendig dør som utsettes for fukt og slitasje over tid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men overflateskaden bør følges opp for å hindre videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
TG2 gis på grunnlag av registrert slitasje og skade i bunn av døren. Lokal oppfølging anbefales som del av vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon og

levetid.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert lokal skade på sokkellist, trolig som følge av mekanisk påvirkning eller fukt. Skaden vurderes som kosmetisk, men bør følges opp for å unngå videre forringelse av materialet.
Det er registrert vannstoppeventil montert i vannskap, men tilhørende fuktsensor på kjøkken mangler. Uten sensor er anlegget ikke funksjonelt som automatisk vannstopp, og installasjonen oppfyller derfor ikke intensjonen med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
TG2 er gitt for å belyse registrerte avvik og risiko. Det anbefales at det ettermonteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning. Økt risiko for omfattende følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik. For å få Tilstandsgrad 0 eller 1, må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Venstre dusjdør er løs i nedre festepunkt. Dette kan skyldes slitasje eller løs innfesting, og det kan påvirke dørens stabilitet og funksjon over tid dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.
TG2 gis på grunnlag av løs dusjvegg/feste som kan påvirke funksjon. Det anbefales kontroll og eventuell reparasjon for å sikre forsvarlig bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2024: Intallasjon og reperasjon av sentralvarmeovner.
2024: Utbedring av det elektriske anlegget. Stikkontakter, lysbrytere og komfyrvakt.
2025: Helsparkling og maling (fjerning av tapet) fra begge soverom.
2025: Installasjon av plissegardiner på alle vindu i stuen.
2025: Bygget gjerde rundt fremre balkong for å hindre innsyn.
2024-2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktige å merke seg:

Utført arbeid
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. Arbeid utført av Petter Ødegaard Bygg. Et gjerde på fremre balkong er godkjent av styret.

Feil og mangler
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
– Ja. Det var mistanke om feil med komfyrvakt og det elektriske. Dette ble løst ved korrekt konfigurering av komfyrvakten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller lignende?
– Ja. Radiator måtte utbedres etter overtakelse. Arbeidet ble utført av rørleggerselskap, og anlegget er nå i tipp topp stand.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
– Ja. Tilstandsrapport 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
– Ja. Oppgitt i salgsoppgaven. Usikkert nøyaktig når målingen ble foretatt, men salgsoppgaven ble lagt ut i januar 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alt som er fastmontert på vegg medfølger, men ikke speil og kunst.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. 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 - lysegrønn

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- fjernvarme.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14253 kWh. ca 400-500 kr per måned. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 19 152,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Totalt: 19 152,-

Akonto fjernvarme: 1 280,-
Kapitalkost. lån: 14 529,-
Felleskostnader: 3 164,-
Eiendomsskatt: 505,-
Digital-TV/Bredbånd: 179,-

Megler har mottatt informasjon fra foretningsfører om fremtidige felleskostnader f.o.m august 2025.
Totale felleskostnader vil fra og med 01.08.2025 fordele seg slik:

Totalt: 18 640 ,-.

Akonto fjernvarme: 1 280 ,-
Kapitalkost. lån: 14 017,-
Felleskostnader: 3 164,-
Digital-TV/Bredbånd: 179,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 985 849,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 943 396,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett betales via felleskostnadene med 179 kr per måned. Internett og TV leveres av Viken Fiber (Altibox).

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter og ligger flott til på baksiden av Vinslottet, med alt du trenger i hverdagen rett ved hånden. Nærheten til senteret gjør hverdagen enklere, og i Bøkkerveien 14B finner du en fantastisk takterrasse med vid utsikt over byen og utmerket solforhold. Terrassen er innredet med benker, sittegrupper, spisebord og blomsterkasser, som skaper en innbydende atmosfære for beboerne. Dette er et populært sted for å slappe av, nyte solen eller møtes i hyggelig lag.

Viktig informasjon:

Krydderhagen E0 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919507799. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslaget har gnr: 124 bnr: 237 snr 2 i Safran Sameie org nr 921 898 398
Forsikring: Tryg Forsikring polisenr: 6719063 registrert på Safran Sameie org nr. 921 898 398

ISTA avregner 1 gang i året fjernvarmen. Eier er ansvarlig for å passe på å betale inn nok akonto ila året.

Sammendrag fra årsmøte 2025:

1. Vår- og høstdugnad
Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad med flott innsats fra mange beboere. Blant aktivitetene var såing av gress, utskifting av sand i sandkassen, luking, kasting og rydding. I høst ble det plantet en stor mengde løk, og vi gleder oss til å se dem spire til våren/sommeren. PS: Vi har også plantet safrankrokus, som naturlig nok tilhører borettslaget Safran.

2. Ulovlig utleie
Vi har fortsatt utfordringer med ulovlig utleie av leiligheter. Borettslagsloven definerer hva som er lovlig, og oppfølging av slike saker er tidkrevende og kostbart. Fremover vil vi vurdere å outsource denne oppgaven for å spare ressurser.

3. Flere innbrudd og hærverk
Det har dessverre vært flere innbrudd i bodområdene våre, med påfølgende politi- og forsikringssaker. Ny innbruddsikring på ytterdører er bestilt, sammen med nye kjellerdører for økt sikkerhet.

4. Heisutfordringer
Heisene har gitt problemer, blant annet måtte hovedstyringen i 14C skiftes, mens hærverk i 14B førte til utskifting av kretskort. Heisreparasjoner er svært kostbare, og styret har bedt om befaring fra nye heisleverandører for å finne mer bærekraftige løsninger.

5. Skisseprosjekt for takterrasse
Vi har startet et skisseprosjekt for å forbedre takterrassen, med mål om et mer brukervennlig og estetisk tiltalende uteområde. Landskapsarkitekter holdt en innspillsrunde 9. juni, men prosjektet er satt i bero på grunn av betalingsproblemer med OBOS. Det har tatt et halvt år å få dem til å betale en faktura (til Danmark), noe som har forsinket videre planlegging.

6. Ny vaktmester- og renholdstjeneste
Borettslaget har for tiden en begrenset vaktmesteravtale, og mange henvendelser i Vibbo burde egentlig håndteres av en vaktmester. Tjenesten leverer ikke helt etter avtalen, og viktige oppgaver som hovedrengjøring er ikke utført. Vi har derfor innhentet nye tilbud og planlegger å si opp de nåværende avtalene med 3 måneders oppsigelse. Dette vil også redusere felleskostnadene.

7. Krydderhagen Driftsforening
Safran Borettslag er medlem av Driftsforeningen, med representasjon i styret. Vi har samarbeidet om vedlikehold av fellesområder, men har også meldt om mangler i måking og etterfylling av planter.

8. Vedlikeholdsplan
Etter at garantitiden utløp i november 2023, må borettslaget selv sikre jevnlig vedlikehold. Vi jobber med en 10-årsplan for vedlikehold og finansiering, og budsjettet for 2025 inkluderer midler til forutsigbare tiltak.

9. FDV-dokumentasjon i InAtikka
Etter garantitidens utløp har styret fått redigeringstilgang til InAtikka, men systemet er tungvint. Vi vurderer alternativer, men har oppdatert FDV-dokumentasjonen for å sikre tilgjengelig informasjon. Merk: Ved boligsalg må selger overføre FDV-tilgang til ny eier, noe som tar 1-2 uker (lenger i ferier).

10. Brannsikkerhet
Vi har gjennomført en grundig vurdering av brannsikkerheten og implementert tiltak for økt trygghet. I 2023 tok vi i bruk OBOS' HMS-verktøy på styrerommet.no for bedre dokumentasjon av internkontroll. Brannslukkere er kontrollert, og beboere minnes om å holde rømningsveier fri for hindringer.

11. Ferdigattest
Den endelige ferdigattesten fra Plan- og bygningsetaten er klar og kan lastes ned via deres saksinnsyn.

12. Fjernvarmeanlegget
Vinteren medførte flere driftsstopp, og servicekall er kostbare. Takket være styremedlem Martin (ingeniør) har vi løst problemer med automasjonen, og anlegget har nå vært stabilt lenge.

13. Sprengningsarbeider (Statnett)
Statnett bygger ny kabeltunnel mellom Sogn og Ulven, noe som har forårsaket merkbare rystelser i bygget. Vi ble ikke informert på forhånd, men etter befaring er det ikke påvist skader. Arbeidene nær Bøkkerveien 14-16 er nå ferdige, så rystelsene vil avta.
Tips: Abonner på SMS-varsling via nabovarsling.no for å mota varsel 30 min før sprengning.

14. Rentevilkår
Styret har undersøkt muligheter for bedre rentebetingelser på fellesgjelden. Den beste løsningen er å konvertere lånet til et grønt lån, noe som krever at borettslaget blir klassifisert som "grønt". Arbeidet med dette pågår.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 348 889,-pr. 22.07.2025
Rentekostnader: Kr 14 313,-

Lånenr.: 98207601519
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,28%
Restsaldo 145 562 148,00
Innfrielsesdato: 30.12.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Borettslagets lån utgjør totalt kr 145 562 148,- pr. 22.07.2025, og er tatt opp i Obos Boligkreditt AS. Renten på lånet utgjør 5,28 % pr 22.07.2025. Innfrielsesdato er 30.12.2048.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 28.02 og 31.08. Minimumsbeløpet er kr. 60 000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 20 219 684,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 3 535 500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres høst og vårdugnad.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89892042

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 529 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, variert beplantning og bed samt lekeapparater og sittegrupper.

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Bøkkerveien 14B!

Leiligheten ligger sentralt på Løren, et solrikt og åpent område med ideell beliggenhet mellom fjorden og marka. Her bor du med kort vei til både naturopplevelser og byliv, i et nabolag som passer alle aldersgrupper og livssituasjoner.

Kun et steinkast unna finner du Vinslottet – et tidligere industribygg som i dag er et moderne nærsenter og møteplass. Her tilbys dagligvare, frisør, lege, optiker og et bredt utvalg serveringssteder som Sugar & Spice, 8 Fish, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson, flere med store uteserveringer. I tillegg ligger et hotell med gode fasiliteter rett ved, hvor gjester kan innlosjeres eller frokost nytes i restauranten.

Nabolaget har de siste årene fått et rikt idrettstilbud. I nærområdet finner du padelhaller, Oslo Tennissenter, Haslehallen og kunstgressbanene på Valle Hovin. For barnefamilier er det kort vei til baner ved Hasle Torg, Teglverksdammen og Hasle skole. Teglverket idrettshall, hjemmearena for Sinsen-Refstad IL håndball, ligger fem minutter unna. Flere treningssentre finnes også i nærheten, blant annet SATS Hasle, STERK Hasle, XT Løren (crossfit), Evo Løren og Studio Jobbsprek.

Løren har utviklet seg til en attraktiv bydel med gode servicetilbud. Løren Torg ligger i kort gangavstand med blant annet Meny, apotek, frisør, bakeri og bokhandel. Like nært finner du Hasle Torg med Vinmonopol, SATS, interiørbutikk og flere servicetilbud. Dagligvarer kan ellers handles på Spar (Vinslottet), Rema 1000, Joker eller Kiwi på Frydenberg.

For kaffepauser og hyggelige møteplasser ligger både W.B. Samson, Kaffebrenneriet og Baker Hansen innen rekkevidde. I tillegg finnes flere parker og grøntområder, som Krydderhagen, Peer Gynt-parken og Torshovdalen. Herfra har du også enkel tilgang til skiløyper og turstier i Lillomarka.

Med T-bane og buss fra Løren kommer du deg raskt til både sentrum, marka og øvrige bydeler. Området er i stadig utvikling, med prosjekter som Økern Portal – et nytt sentrum med serveringssteder og en takterrasse på 13 000 kvm.

Kort oppsummert tilbyr Bøkkerveien 14B en rolig og tilbaketrukket bolig med alt du trenger rett i nærheten – fra grønne lunger til et variert byliv.

Bebyggelse
Område er preget av blokkbebyggelse i samme byggestil fra 2004 frem til i dag.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtransporten er svært godt utviklet i området, og fra Løren går T-banen hyppig både mot sentrum og opp mot marka. Det er også kort vei til Hasle T-bane og flere bussholdeplasser på Løren, Hasle og Sinsen, som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Flybussen har stoppested på Løren og Einars vei (Keysersløkka), og tar ca. én time til Gardermoen. For de som ønsker å sykle, finnes det Bysykkel-stativ i området.

Skoler og barnehager
Det ligger en barnehage rett overfor leiligheten som gjør leiligheten ideel for også barnefamilier. Denne barnehagen heter Krydderhagen barnehage. Det er også andre barnehager i nærheten som Gregers barnehage og Brødfabrikken FUS barnehage.
Adressen sokner til Sinsen skole. Elevene går videre til Frydenberg skole som ligger like i nærheten. Wang toppidrett UNG ligger også like ved leiligheten.

Offentlige forhold

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til Bolig / Barnehage / Institusjon (kultur) / Kontor / Industri med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-4597. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer / adresse / gnr. bnr. på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:

- Saksnr. 202453643 – Økernveien med sidegater – Bestilling av oppstartsmøte – Gateopprustning / Grønn mobilitet
Norconsult utarbeider forprosjekt og detaljregulering for Økernveien mellom Ålovs vei og Dronning Margretes vei / Ring 3 for BYM. Formålet med forprosjektet er å fastsette rammebetingelsene for detaljregulering av gaten.

- Saksnr. 201807232 – Bøkkerveien 4-12 / 124 / 235 – Mindre endring

- Saksnr. 201906192 – Økernveien 119-121 / Eikenga 31-33 – Utarbeidelse av planforslag – Næringsutbygging

- Saksnr. 201615880 – Økernveien 115 – Avklaringsfase 1 – Oppføring av boliger

- Saksnr. 201801786 – Økernveien 97 – Planforslag til politisk behandling – Omregulering til boligformål

- Saksnr. 201609079 – Hjørnetomta Grenseveien / Økernveien – Planforslag til politisk behandling – Utbygging av boliger, næring og hotell

Pågående byggesaker:
- Karvesvingen 1 – Oppføring av takskilt – Aller Media AS – Saksnummer: 201510540

- Karvesvingen 5 – Rørgjennomføring fra 6. til 5. etasje – Saksnummer: 202461100

- Bøkkerveien 5 – Fasadeskilt – Avoki – Saksnummer: 202456874

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/124/237:
11.12.2013 - Dokumentnr: 1075559 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:26

12.10.2018 - Dokumentnr: 1400198 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 720/7972
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 7252/7972
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2017 - Dokumentnr: 297508 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:275
Bruksrett til areal
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

05.04.2017 - Dokumentnr: 297508 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:276
Bruksrett til areal
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 711,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 829,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. august 2025

Hovedmegler

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Ansvarlig megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Bøkkerveien 14B

Tilstandsrapport

Leilighet
Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 237
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 23.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1184 **Referansenummer:** SW8974

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etasje i et bygg fra 2018.
Boligen virker å være normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har balkong på ca 12,5 m2 med utgang fra soverom, via balkongdør.
Betongheller og rekkverk i stål.
Boligen har også terrasse på mark på med utgang fra stue, via balkongdør.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er gjort omfattende oppgraderinger av boligen i 2020-2024

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Innvendig profilerte hvitmalte lettdører, i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Boligen har et pent flislagt bad fra 2018.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Bad 2
Boligen har et pent flislagt bad fra 2018.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt avtrekk og regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre.
Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i sameiet. Behandlet friskluft tilføres oppholdsrom, mens avtrekk skjer fra bad og kjøkken.
Det er sprinkleranlegg i boligen.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.
Vannbåren gulvvarme i gulv på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

40Amp
Sikringsskap er montert i trappeløp og entre.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er seriekoblede røykvarslere tilknyttet blokkens felles branntavle.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.
Boligen er utstyrt med sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

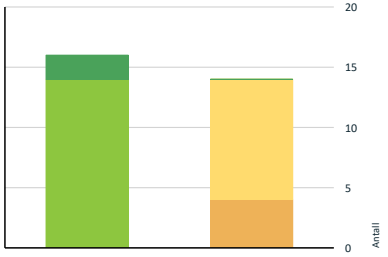
Leilighet

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

Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

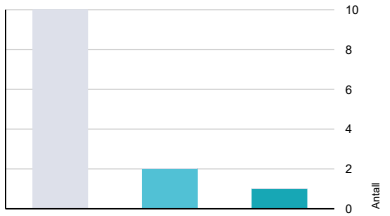
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og var ny i 2018.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal brukslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert bruksskade i trevirket på flere vinduer, blant annet avflassing av maling og lokalt skadet trevirke, som vist på bildet. Skadene vurderes som overfladiske, men bør følges opp med vedlikehold for å forhindre videre nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG2 gis på bakgrunn av synlige bruksskader i overflatebehandlingen som med tiden kan påvirke funksjon og levetid dersom vedlikehold uteblir. Lokal utbedring og ny overflatebehandling anbefales som del av normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Balkongdører

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lokale bruksskader i trevike og avflassing i overflatebehandlingen på karm til balkongdøren. Noe bart treverk er synlig, særlig på utsatt side. Skadene vurderes som overfladiske, men bør utbedres for å forhindre fuktopptak og videre nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gis på grunnlag av registrerte skader i overflatebehandlingen. Lokal vedlikehold anbefales for å bevare dørens funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe skade i nedre del av ytterdøren utvendig. Skaden vurderes som lokal og typisk for eksponert utvendig dør som utsettes for fukt og slitasje over tid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men overflateskaden bør følges opp for å hindre videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gis på grunnlag av registrert slitasje og skade i bunn av døren. Lokal oppfølging anbefales som del av vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 12,5 m2 med utgang fra soverom, via balkongdør.
Betongheller og rekkverk i stål.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 2 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,01 m.

Boligen har også terrasse på mark på med utgang fra stue, via balkongdør.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Dagens krav er høyde min 1.0m, og åpninger i rekkverk max 10cm.
Åpninger i rekkverk er målt til ca 22cm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere ekstra sikring i åpninger, særlig på grunn av fallfare og barn.
TG2 gis for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er gjort omfattende oppgraderinger av boligen i 2020-2024

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av gulv er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe mer overflateslitasje enn forventet for en bolig oppført i 2018. Slitasjen gjelder hovedsakelig overflatebehandling på enkelte innvendige komponenter som, gulv, lister, dører og karmer, og vurderes som følge av bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gis på grunnlag av visuelle bruksskader utover det som er normalt for boligens alder. Tiltak anbefales vurdert som del av estetisk vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

I stue er det er målt ca.5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Innvendige dører

Innvendig profilerte hvitmalte lettdører, i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert en del bruksskader på flere innerdører, blant annet i form av avflassing, hakk og ujevne sparkelreparasjoner i karm og dørblad. Skadene overstiger normal bruksslitasje for en bolig oppført i 2018 og har estetisk negativ virkning. Det er ikke registrert funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

TG2 gis på grunnlag av overflateslitasje og skader utover det som er normalt for boligens alder.
Det anbefales utbedring eller utskifting som del av estetisk oppgradering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Vannbaren gulvvarme i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD 1

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2018, i følge eier.
Dokumentasjonen for våtrommet er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig. Den kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørking over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning.
På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 1

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.
Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 39mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 170 cm og ca 15mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-10 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrenging til tilstøtende rom).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i gulvflis på bad, i overgang mot vegg. Slike skader kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom underliggende tettesjikt er svekket eller skadet.

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

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av rustfritt stål med tilhørende vannlås og klemring. Sluket er plassert i dusjsonen.

Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Anlegget er prosjektert og bygget etter TEK 17.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en metode for å undersøke eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader i våtrom ved å bore et inspeksjonshull på ca. 73 mm fra tilstøtende rom. I dette tilfellet er hulltaking ikke utført, av følgende grunner:

Den aktuelle veggen er oppført med gipsplater på stålstendere og er kledd med en spilevegg. Det foreligger elektriske installasjoner og vannrør i veggen, og plasseringen av disse tekniske løsningene lar seg ikke verifisere med stendersøker uten å demontere overflaten/spilevegg.

Det vurderes som høy risiko for skade på tekniske installasjoner eller konstruksjon ved boring, og veggen anses derfor som uegnet for hulltaking.

Samme entreprenør har oppført begge våtrommene i boligen som en del av byggingen av blokka. Det andre badet er undersøkt og det ble ikke påvist svekkelser eller fuktavvik.

I henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-2 kan hulltaking unnlates dersom det ikke finnes teknisk egnet sted, eller dersom hulltaking medfører fare for skade. Dette vurderes som oppfylt i dette tilfellet.

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsonen med måleinstrumentet Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller indikasjoner på fukt ved befaringen.

Hulltaking gir generelt en mer inngående fuktanalyse, men heller ikke dette kan garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder. Våtrom er risikokonstruksjoner, og det anbefales jevnlig visuell kontroll, rengjøring av sluk, og oppfølging ved mistanke om fuktskader.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2018, i følge eier.
Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på våtromsarbeidet via sameiet. Det ble imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på befaringstidspunktet.
Det er dermed ikke mulig å etterprøve den tekniske utførelsen fullt ut.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørking over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning.
På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

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

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.
Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 31mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 120 cm og ca 16 mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-10 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrenging til tilstøtende rom).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

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

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørking over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning.
På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

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

Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av rustfritt stål med tilhørende vannlås og klemring. Sluket er plassert i dusjsonen.

Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett

Tilstandsrapport

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Venstre dusjdør er løs i nedre festepunkt. Dette kan skyldes slitasje eller løs innfesting, og det kan påvirke dørens stabilitet og funksjon over tid dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.

TG2 gis på grunnlag av løs dusjvegg/feste som kan påvirke funksjon. Det anbefales kontroll og eventuell reparasjon for å sikre forsvarlig bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000





1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Anlegget er prosjektert og bygget etter TEK 17.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 59%, temperatur 26 grader C og duggpunkt 9,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg ca 6,6 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lokal skade på sokkellist, trolig som følge av mekanisk påvirkning eller fukt. Skaden vurderes som kosmetisk, men bør følges opp for å unngå videre forringelse av materialet.

Det er registrert vannstoppeventil montert i vannskap, men tilhørende fuktsensor på kjøkken mangler. Uten sensor er anlegget ikke funksjonelt som automatisk vannstopp, og installasjonen oppfyller derfor ikke intensjonen med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 er gitt for å belyse registrerte avvik og risiko, og anbefales at det ettermonteres monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning. Økt risiko for omfattende følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000





1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt avtrekk og regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Drensvann fra skap til rom med sluk.

Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i sameiet. Behandlet friskluft tilføres oppholdsrom, mens avtrekk skjer fra bad og kjøkken.

Det er ikke registrert separat avtrekksventil på kjøkkenet, men kjøkkenventilatoren er tilkoblet felles balansert anlegg, og fungerer som avtrekk.
For å opprettholde tilstrekkelig avtrekk anbefales det at spjeldet på ventilatoren står åpent hele tiden.
TG1 gis, da anlegget fungerer etter forutsetningene. Brukerveiledning anbefales for riktig innstilling av ventilator og ventilasjon.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er sprinkleranlegg i boligen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Varmesentral

Boligen har felles vannbårent varmeanlegg via sentralvarmeanlegg i blokka.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dette anlegget er ikke videre vurdert av takstmann i denne befaringen.
Besiktelsen omfatter kun leiligheten.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 6 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.
Det er i 2024 utført arbeid på en radiator i stua. Arbeider er utført av Assemblin AS og dokumentert ved faktura.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp

Sikringsskap er montert i trappeløp og entre.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Wickstrøm Innstallasjon AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

Tilstandsrapport

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarerklæring på el-arbeider i boligen.
   TG2 settes på grunn av manglende samvarserklæring.

5. 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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er seriekoblede røykvarslere tilknyttet blokkens felles branntavle.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.
Boligen er utstyrt med sprinkleranlegg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

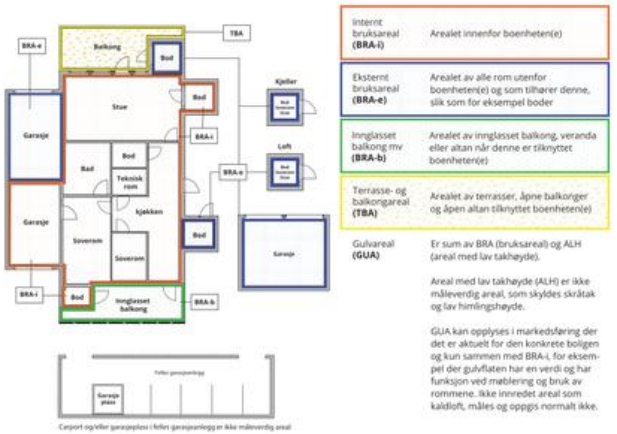
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	80	6		86	26
SUM	**80**	**6**			**26**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bod, Stue, Kjøkken, Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5,8m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	237		0	2090.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bøkkerveien 14 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG	919507799			Nevland Bjørnar Moland, Ødegaard Henriette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1.etasje et attraktiv og sentral beliggenhet på Hasle.
Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i samme tidsepoken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, variert beplantning og bed samt lekeapparater og sittegrupper.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Fusjon/Fisjon

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	
2	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Gnr 124 - Bnr 237
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SW8974

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ødegaard, Henriette	9578-5993-4-3936146	2025-07-21 15:05:40
Nevland, Bjørnar Moland	9578-5993-4-4067196	2025-07-21 15:08:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. jul. 2025

Oppdragsnummer
20-0246/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bøkkerveien 14B, 0579 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
henriette ødegaard, bjørnar moland nevland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89892042
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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Petter Ødegaard Bygget gjerde godkjent av styret på fremre balkong

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Beskriv: Var mistanke om feil med komfyrvakt og det elektriske. Dette ble løst ved å konfigurere komfyrvakten riktig

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

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

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

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

Beskriv: Vi måtte utbedre radiator etter overtakelse. Rørlegger-selskap brukt, og den er i tipp topp stand nå!

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2024.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven. Usikkert akkurat nøyaktig når målingen ble foretatt, men salgsoppgave ble lagt ut Januar 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0246/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nevland, Bjørnar Moland	**2025-07-21**	**Ødegaard, Henriette**	**2025-07-21**

Identifikasjon

bankID Nevland, Bjørnar Moland

Identifikasjon

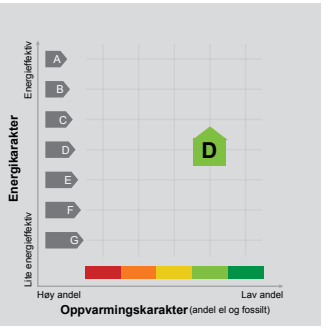
bankID Ødegaard, Henriette

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bøkkerveien 14B
Postnummer	0579
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300600768
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148550
Dato	28.07.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bøkkerveien 14B	300600768	H0101	2	0	5

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	80 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,52 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,78
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.8.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	37,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	16,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	15,3 kWh/år
Pumper	1,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	128,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 107 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	138,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 459 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	138,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 107 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 738 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 369 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 107 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,3 %

Deres ref.: 8650909 Vår ref.: 7719-1-005 Dato: 22.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Krydderhagen E0 Borettslag
Organisasjonsnr:	919507799
Andelseier:	Ødegaard, Henriette
Medeier:	Nevland, Bjørnar Moland
Leilighetsnummer:	005
Adresse:	Bøkkerveien 14 B, 0579 OSLO
Andelsnummer:	5
Gnr.	124
Bnr.	237
Borettsinnskudd:	Kr. 1 345 788,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89892042.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har gnr: 124 bnr: 237 snr 2 i Safran Sameie org nr 921 898 398 Forsikring: Tryg Forsikring polisenr: 6719063 registrert på Safran Sameie org nr. 921 898 398 IN-lån: Mulighet for innbetaling er pr 28.02.XX og 31.08.XX. Eier må ta kontakt en måned før innbetaltingsfrist. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter innbetalingsservice, se kontaktinfo nedenfor, før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. ISTA avregner 1 gang i året fjernvarmen. Eier er ansvarlig for å passe på å betale inn nok akonto ila året. Megler må huske å sende eierskiftemelding på potensiell parkeringsplass, til krydderhagen@parknordic.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207601519
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	145 562 148,00
Innfrielsesdato:	30.12.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 19 152,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 280,00	
Lån nr: 9820760151; IN lån 1 - Akonto renter		9 643,72 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820760151; IN lån 1 - Akonto avdrag		4 372,99 fra 01.08.2025
Kapitalkost. lån 1	14 529,00	
Felleskostnader	3 164,00	
Eiendomsskatt		505,00 fra 01.09.2025
		505,00 fra 01.11.2025
Digital-TV/Bredbånd	179,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	466,-
Fradragsberettigede kostnader:	130 264,-
Annen formue:	7 020,-
Gjeld:	2 373 318,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207601519
Restsaldo:	2 348 889,57
Kapitalkostnader:	14 313,25

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 348 889,57,-, 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 Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Guri Vatn, e-post: vatnguri@online.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7719
KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRYDDERHAGEN E0 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:
Avstemningen åpner 22. april kl. 16:00 og lukker 25. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7719

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikeholdsplan for borettslaget
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av vedtekter
9. Forslag fra beboer om div. tiltak

Med vennlig hilsen,
Styret i KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Ole Vegard Tveita, velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

John Arne Fusche velges som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at regnskapet godkjennes

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7719 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 228 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 228 000

Sak 6

Vedlikeholdsplan for borettslaget

Forslag fremmet av:
Ole-Wilhelm Norseng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Borettslaget ble ferdigstilt i slutten av 2018, og det er viktig å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan for å sikre god standard og forhindre unødvendige utgifter i fremtiden. Regelmessig vedlikehold vil bidra til å bevare bygningens verdi og sikre et godt bomiljø for alle beboere. Deler av dette utføres i dag i forbindelse med dugnad eller andre egne tiltak. Der det er planer for enkelt elementene bør de inngå i en større helhet. Styret bør vurdere hvilke tiltak som bør inn i planen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret om å utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget som blant annet skal inkludere:

1. Fasade og utvendig vedlikehold

- **Vask av fasade** (hvert 3.–5. år) for å fjerne smuss, alger og forurensning.
- **Inspeksjon av tak** for skader eller membranproblemer.
- **Sjekk av takrenner og nedløp** for å unngå tilstopping og vannskader.

2. Tekniske installasjoner

- **Rens av ventilasjonssystemet** (hvert 3.–5. år) for å opprettholde god luftkvalitet og energieffektivitet.
- **Service på heiser**, i henhold til vedlikeholdsavtale.
- **Sjekk av felles elektriske anlegg** for å avdekke slitasje og redusere risiko for brann.
- **Kontroll av brannsikringsutstyr**, inkludert røykvarslere, slukkeutstyr og brannalarmanlegg.

3. Vedlikehold av fellesarealer

- **Rens av sluk og avløp** i kjeller og fellesområder for å unngå lekkasjer og luktproblemer.
- **Sjekk og vedlikehold av dører og låssystemer.**
- **Vask og vedlikehold av trappeoppganger og fellesarealer**, inkludert utskifting av lyspærer etc.
- **Vedlikehold av grøntområder og asfalt/belegningsstein**, inkludert drenering for å unngå fuktskader.

5. Langsiktig vedlikeholdsplan

- **Kartlegging av forventet levetid på viktige installasjoner** som rør, varmeanlegg og fasade.
- **Budsjettering for fremtidige utgifter**, slik at borettslaget unngår store engangskostnader.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er behov for en vedlikeholdsplan, mange av de foreslåtte tiltakene (punkt 1-3) er allerede en del av styrets ansvar, serviceavtaler og eksisterende rutiner. Tiltak 5 (langsiktig vedlikeholdsplan) er et riktig og nødvendig tiltak som styret er helt enig i, og som vi vil iverksette. Vi opplever at behovet for en sak til årsmøtet om dette ikke er nødvendig. Se også styrets årsberetning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å følge opp sitt vedlikeholdsansvar.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alban Neziri
- Jakob Martin Rognlien
- Jan Näsvall

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

- Henriette Ødegaard

Sak 8

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av:
John Arne Fusche

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om endring/presisering av vedtektenes punkt 10: Jeg ønsker å legge til flg punkt 1-3

For å unngå at det kan settes spørsmål ved styrets habilitet kan medlemmer av samme nære familie eller boenhet ikke velges inn i samme styre. Med dette menes barn, foreldre, samboere, ektefeller eller søsken.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 10, punkt 1-3 justeres: For å unngå at det kan settes spørsmål ved styrets habilitet kan medlemmer av samme nære familie eller boenhet ikke velges inn i samme styre. Med dette menes barn, foreldre, samboere, ektefeller eller søsken.

Sak 9

Forslag fra beboer om div. tiltak

Forslag fremmet av:
Cecilie Maalstad Klein

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

- Oppdatering på tiltak som gjøres for å redusere risiko for innbrudd i boder og sykkelbod i Safran (kan det også komme lås inn til sykkelbod fra oppgang B?).

- Undersøke muligheter for å utvide kapasitet for papp/papir-beholder ved søppelkassene. Denne er svært ofte full.

- Utbedre belysning i bakhagen, det er svært mørkt spesielt høst/vinter og unormalt få lamper langs gangveiene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra beboer om div. tiltak
- Mot Forslag fra beboer om div. tiltak

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret undersøker muligheten for økt kapasitet i papp/papirbeholder
2. Det bevilges ikke ekstra midler til ekstra bevilling til økt belysning

Styrets årsrapport

Fra: Styret i Safran borettslag

Til: Andelseiere i Safran borettslag

Årsberetning 2024/2025

1. Innledning
Nytt styre ble valgt på årsmøtet 23/24 og konstituerte seg i sitt første styremøte med virketid fra 1.5.2024-30.04.2025. Styret har bestått av Kristian Hammer Tybakken, John Arne Fusche, Mia Madelen Ødegaard, Martin Gold Kollenberg (medlemmer) og Guri Vatn (styreleder).

2. Styremøter
Det har vært avholdt (inkl. siste styremøte 09.04.2025) 10 styremøter, med en lang rekke temaer. Det har vært et arbeidsintensivt år, med noen utfordrende saker. Kort om de viktigste sakene:

3. Vår- og høstdugnad
Det ble avholdt både vår- og høstdugnad, med fin innsats fra mange. Vi har blant annet sådd gress, skiftet ut sand i sandkassen, luket, kastet og ryddet. I høst satte vi ned veldig mye løk, og vi gleder oss til å se dette sprette ut i løpet av våren/sommeren. (PS: Vi har også satt ned safrankrokus, som seg hør og bør et borettslag som heter Safran).

4. Ulovlig utleie
Vi har fortsatt noen utfordringer med at det pågår/har skjedd ulovlig utleie av leiligheter. Borettslagsloven bestemmer hva som defineres som lovlig. Oppfølging av slike saker konsumerer mye tid og er svært kostbart, og det bør fremover vurderes om det er mulig å sette ut dette eksternt.

5. Flere innbrudd/forsøk på innbrudd/hærverk
Vi har dessverre opplevd flere innbrudd i bodområdene våre, med oppfølging av forsikringsselskap, politi mv. Ny innbruddsikring på ytterdører er bestilt, sammen med nye dører i kjelleren.

6. Heisutfordringer
Ulike problemer har oppstått rundt heisene, blant annet måtte hele hovedstyringen i 14c skiftes, mens det i 14b har vært hærverk som har medført utskifting av kretskort. Heisreparasjoner er svært kostbart, og styret har bedt om befaring fra ny heisleverandørtjenester.

7. Skisseprosjekt forbedret takterrasse
Vi har startet et skisseprosjekt for å forbedre takterrassen. Målet har vært å skape et mer brukervennlig og estetisk tiltalende uteområde for beboerne. 9.juni var landskapsarkitektene til stede, slik at beboerne kunne komme med innspill direkte til dem. Vi har mottatt et flott skisseprosjekt, men har stilt de videre arbeidene foreløpig i bero. Dette skyldes bl.a. OBOS sine store problemer med å greie å betale for arbeidene. Vi har brukt et halvt år på å få OBOS til å betale fakturaen (til Danmark), noe som har gjort det pinlig å gå videre med å bestille et forprosjekt fra arkitektene.

8. Nye vaktmester- og renholdstjenester
Per nå har borettslaget en svært begrenset vaktmesteravtale, og et stort flertall av henvendelsene som kommer i Vibbo handler i utgangspunktet om saker som bør kunne løses av en vaktmestertjeneste – og ikke styret som i dag. Tjenesten leverer heller ikke helt det som fremkommer av avtalen. Renholdstjenestene er OK, men en del viktige saker som hovedrengjøring har ikke vært gjennomført. Vi har derfor hentet inn nytt tilbud på begge tjenester, og tar sikte på å si opp de eksisterende med 3 måneders oppsigelsestid. Dette medfører også lavere kostnader, noe som reduserer utgifter til felleskostnader

9. Krydderhagen driftsforening
Safran borettslag er medlem av Driftsforeningen, og ett av styrets medlemmer sitter i styret for

driftsforeningen. Vi har samarbeidet med Krydderhagen driftsforening for å sikre god drift og vedlikehold av fellesområdene, men har også meldt om store utfordringer i forbindelse med måking og etterfylling av planter.

10. Vedlikeholdsplan
Etter at garantitiden på fem år utløp i november 2023, må borettslaget sikre seg at nødvendig vedlikehold gjennomføres jevnlig og det må forventes mer av slikt arbeid på sikt. Vi tar sikte på å utarbeide en 10-årsplan og sikre finansiering. Dette er styrets ansvar, og i budsjett for 2025 har vi lagt vekt på å sikre en grunnfinansiering av påregnelige tiltak.

11. FDV-dokumentasjon inAtikka
Etter at garantitiden utløp, har styret fått redigeringstilgang og tilgangsstyring av InAtikka. Det har vært behov for div. opprydninger. Systemet er veldig tungvint, og vi ser etter andre løsninger. Fordelen er at den årlige prisen er lav. Vi har etter beste skjønn oppdatert FDV-dokumentasjonen i inAtikka for å sikre at all nødvendig informasjon om drift og vedlikehold fortsatt skal være lett tilgjengelig for beboerne. Når man flytter ut av bolig må man selv overføre eierskap til FDV – dokumentasjonen til ny eier, når dette er gjort vil det ta 1-2 uker før man får tilgang – unntatt ferier, der må man påregne mer ventetid.

12. Brannsikkerhet
Vi har gjennomført en grundig gjennomgang av brannsikkerheten i borettslaget og implementert nødvendige tiltak for å forbedre sikkerheten. I vårt borettslag tok styret i bruk OBOS sitt HMS-verktøy på styrerommet.no i 2023. Verktøyet gir oversikt over krav, rutiner og kontrollpunkter, og gjør det enklere å dokumentere internkontroll og følge opp tiltak som bidrar til økt sikkerhet og trivsel. I løpet av året ble det gjennomført kontroll av borettslagets brannslukkingsapparater. Dette er en del av det løpende arbeidet med å ivareta sikkerheten, og slike kontroller vil fortsette jevnlig fremover. Vi minner også om at alle beboere har et ansvar for å bidra til sikkerheten i borettslaget. Det innebærer blant annet å sørge for at rømningsveier til enhver tid er frie for hindringer, og å unngå oppbevaring av løse gjenstander i fellesarealer som ganger og trapperom. Dette er enkle tiltak som har stor betydning for tryggheten ved en eventuell nødsituasjon.

13. Ferdigattest
Ferdigattest er endelig utferdiget av Plan- og bygningsetaten. Har du behov for den kan den lastes ned fra «saksinnsyn» hos Plan- og bygningsetaten.

14. Fjernvarmeanlegget
Vi har i vinter opplevd flere tilfeller av driftsstopp. Tilkalling av servicepersonell er svært kostbart. Ett av styrets medlemmer er ingeniør og har heldigvis kunnet bistå når anlegget av ulike grunner/problemer med automasjonen har skrudd seg av og varmen har forsvunnet. Etter siste runde har anlegget nå vært stabilt over lang tid. Tusen takk, Martin!

15. Sprengningsarbeider
Statnett bygger ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner. Anleggsarbeidene har startet opp, og over tid har vi merket store rystelser i bygget. Vi var ikke informert om arbeidene, og lenge var det et mysterium hva rystelsene skyldes. Mange ble skremte. Vi engasjerte eget firma, for å holde orden på eventuelle setningsskader. Da vi endelig ble oppmerksomme på hva rystelsene skyldes, fikk vi også Statnett til å komme på befaring og vi ble beroliget av at de ikke kunne se tegn på skader. Vi regner med at arbeidene også i tiden fremover vil kunne merkes, men arbeidene er nå forbi Bøkkerveien 14-16 slik at rystelsene etter hvert blir svakere og svakere.

Som meldt på Vibbo: Husk at på www.nabovarsling.no kan du abonnere på sms-varsling for "Kabeltunnel Sogn-Ulven". Du vil da motta en sms senest 30 minutter før sprengning.

16. Rentevilkår

Styret ble bedt om å undersøke muligheten for bedre rentebetingelser på fellesgjelden. Det har vi gjort og fikk beskjed om at den beste måten å få til dette på er å få omdannet lånet til et grønt lån. Dette krever at borettslaget blir klassifisert som grønt. Styrer jobber med å få denne klassifiseringen.

KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG
ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**141 679**	**-225 901**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 219 684	12 541 808
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 147 963	-3 842 204
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-16 749 525	-8 186 990
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	-369 601	-145 034
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-47 405**	**367 580**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**94 274**	**141 679**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	712 794	1 956 211
Kortsiktig gjeld	-618 520	-1 814 532
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**94 274**	**141 679**

KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG
ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		11 916 918	11 858 005	12 610 000	11 540 724
Innkrevde felleskostnader	2	3 368 344	3 454 182	3 219 096	3 698 276
Andre inntekter	3	35 265	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 320 527**	**15 312 187**	**15 829 096**	**15 239 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 539	-27 495	-28 000	-32 000
Styrehonorar	5	-219 500	-210 000	-210 000	-228 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-10 125	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 875	-85 470	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-59 516	-113 188	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-699 182	-508 817	-500 000	-570 000
Forsikringer		-141 055	-143 643	-145 000	-169 000
Kommunale avgifter	9	-601 142	-657 235	-455 000	-478 000
Kostnader sameie	14	-216 839	-439 298	-550 000	-550 000
Energi/fyring		-125 488	-22 274	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 096	-91 290	-230 000	-228 000
Andre driftskostnader	10	-712 181	-671 399	-684 000	-875 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 123 538**	**-2 980 233**	**-3 054 500**	**-3 392 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**12 196 989**	**12 331 954**	**12 774 596**	**11 846 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		16 749 525	8 186 990	0	0
DRIFTSRESULTAT		**28 946 514**	**20 518 944**	**12 774 596**	**11 846 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 482	40 774	35 000	35 000
Finanskostnader	12	-8 769 312	-8 017 910	-9 166 000	-8 346 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 726 830**	**-7 977 136**	**-9 131 000**	**-8 311 000**
ÅRSRESULTAT		**20 219 684**	**12 541 808**	**3 643 596**	**3 535 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		20 219 684	12 541 808		

KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG
ORG.NR. 919 507 799, KUNDENR. 7719

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	392 573 075	392 573 075
Tomt		57 538 000	57 538 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	514 635	145 034
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**450 625 711**	**450 256 110**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 034	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 100
Andre kortsiktige fordringer	16	68 565	40 523
Driftskonto OBOS-banken		633 955	1 913 356
Sparekonto OBOS-banken		240	232
SUM OMLØPSMIDLER		**712 794**	**1 956 211**
SUM EIENDELER		**451 338 505**	**452 212 321**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 5 000		510 000	510 000
Annen egenkapital	17	159 461 709	139 242 025
SUM EGENKAPITAL		**159 971 709**	**139 752 025**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	154 586 196	174 483 684
Borettsinnskudd	19	136 162 080	136 162 080
SUM LANGSIKTIG GJELD		**290 748 276**	**310 645 764**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		161 680	435 470
Påløpte renter		46 038	811 958
Påløpte avdrag		0	277 675
Energiavregning	20	410 803	289 429
SUM KORTSIKTIG GJELD		**618 520**	**1 814 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**451 338 505**	**452 212 321**
Pantstillelse	21	414 802 085	414 802 085
Garantiansvar	14	4 640	43 705

Oslo, __.__.2025
Styret i Krydderhagen E0 Borettslag

Guri Vatn Mia Madelen Ødegaard John Arne Fusche

Martin Kollenberg Kristian Hammer Tybakken

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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 007 812
Kabel-TV	219 096
Eiendomsskatt	141 436
Kapitalkostnader på IN-lån	11 888 090
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	28 828
Overført til kapitalkostnader	-11 916 918
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 368 344**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

OsloBygg KF, andel tilkobl.avgift	4 906
Refusjon Saksomkostninger	30 359
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 265**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 539
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 539**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 219 500.
Herav er kr 10 000 gitt i form av gavekort til to styremedlemmer.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 13 557, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-33 640
OBOS Prosjekt AS	-18 233
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 644
SUM KONSULENTHONORAR	**-59 516**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 738
Drift/vedlikehold VVS	-132 221
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 830
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 554
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 737
Drift/vedlikehold brannsikring	-213 644
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 921
Kostnader dugnader	-9 539
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-699 182**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-141 487
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-601 142**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 215
Vaktmestertjenester	-59 371
Renhold ved firmaer	-279 930
Andre fremmede tjenester	-32 036
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-805
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 557
Andre kontorkostnader	-256
Kontingenter	-306 000
Bank- og kortgebyr	-3 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-712 181**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 034
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Andre renteinntekter	36 440
SUM FINANSINNTEKTER	**42 482**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-8 768 955
Renter på leverandørgjeld	-357
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 769 312**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2018	392 573 075
SUM BYGNINGER	**392 573 075**

Tomten ble kjøpt i 2017
Gnr.124/bnr.237
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 7252/7972 deler (seksjon 2) i Sameiet Safran.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Safran som utgjør kr 4 640
Selskapets andel i Sameiet Safran vises i balansen som "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Safran er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet deltar med 102/510 deler i Krydderhagen Driftsforening.
Selskapet pliker å være medlem av Kydderhagen Driftsforening. Hvert medlem av Kydderhagen Driftsforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall bruksenheter i medlemmets sameie/borettslag.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler		
Tilgang 2019	85 114	
Avskrevet tidligere	-85 113	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	49 710
Refusjon feilbetaling	18 855
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**68 565**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	81 085 568
Egenkapital fra IN tidligere	76 994 074
Egenkapital fra IN 2024	16 749 525
Reduksjon EK fra IN	-15 367 458
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**159 461 709**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos Boligkreditt as
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2018	-278 640 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	27 162 242	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 147 963	
Nedbetalt tidligere, IN	76 994 074	
Nedbetalt i år, IN	16 749 525	
		-154 586 196

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-154 586 196**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2018	-136 162 080
SUM BORETTSINNSKUDD	**-136 162 080**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	jan.-des.2024	-1 399 680
SUM INNTEKTER		**-1 399 680**

KOSTNADER

Fjernvarme	jan.-des.2024	1 011 421
SUM KOSTNADER		**1 011 421**
Uoppgjorte avregninger - avr.02.25		-22 544
SUM ENERGIAVREGNING		**-410 803**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	136 162 080
Pantelån	154 586 196
Beregnede IN-forpliktelser	78 376 141
TOTALT	**369 124 417**

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

Bygninger	392 573 075
Tomt	57 538 000
TOTALT	**450 111 075**

Til generalforsamlingen i Krydderhagen E0 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krydderhagen E0 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 7719 **Selskapsnavn:** KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Ole Vegard Tveita, velges som møteleder

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

John Arne Fusche velges som protokollvitne

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 228 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedlikeholdsplan for borettslaget

Årsmøtet ber styret om å følge opp sitt vedlikeholdsansvar.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Alban Neziri

☐ Jakob Martin Rognlien

☐ Jan Näsvall

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Henriette Ødegaard

Sak 8 Endring av vedtekter

Vedtektenes punkt 10, punkt 1-3 justeres: For å unngå at det kan settes spørsmål ved styrets habilitet kan medlemmer av samme nære familie eller boenhet ikke velges inn i samme styre. Med dette menes barn, foreldre, samboere, ektefeller eller søsken.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag fra beboer om div. tiltak

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag fra beboer om div. tiltak

☐ Mot forslag fra beboer om div. tiltak

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret undersøker muligheten for økt kapasitet i papp/papirbeholder

☐ Det bevilges ikke ekstra midler til ekstra bevilling til økt belysning

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KRYDDERHAGEN E0 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 919507799
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 16:00 til 25. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Ole Vegard Tveita, velges som møteleder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
John Arne Fusche velges som protokollvitne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår at regnskapet godkjennes

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 228 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 228 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedlikeholdsplan for borettslaget

Fremmet av: Ole-Wilhelm Norseng

Bakgrunn:
Borettslaget ble ferdigstilt i slutten av 2018, og det er viktig å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan for å sikre god standard og forhindre unødvendige utgifter i fremtiden. Regelmessig vedlikehold vil bidra til å bevare bygningens verdi og sikre et godt bomiljø for alle beboere. Deler av dette utføres i dag i forbindelse med dugnad eller andre egne tiltak. Der det er planer for enkelt elementene bør de inngå i en større helhet. Styret bør vurdere hvilke tiltak som bør inn i planen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret om å utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget som blant annet skal inkludere:

1. Fasade og utvendig vedlikehold

- **Vask av fasade** (hvert 3.–5. år) for å fjerne smuss, alger og forurensning.
- **Inspeksjon av tak** for skader eller membranproblemer.
- **Sjekk av takrenner og nedløp** for å unngå tilstopping og vannskader.

2. Tekniske installasjoner

- **Rens av ventilasjonssystemet** (hvert 3.–5. år) for å opprettholde god luftkvalitet og energieffektivitet.
- **Service på heiser**, i henhold til vedlikeholdsavtale.
- **Sjekk av felles elektriske anlegg** for å avdekke slitasje og redusere risiko for brann.

Transaksjon 09222115557545460283 Signert JAF

- **Kontroll av brannsikringsutstyr**, inkludert røykvarslere, slukkeutstyr og brannalarmanlegg.

3. Vedlikehold av fellesarealer

- **Rens av sluk og avløp** i kjeller og fellesområder for å unngå lekkasjer og luktproblemer.
- **Sjekk og vedlikehold av dører og låssystemer.**
- **Vask og vedlikehold av trappeoppganger og fellesarealer**, inkludert utskifting av lyspærer etc.
- **Vedlikehold av grøntområder og asfalt/belegningsstein**, inkludert drenering for å unngå fuktskader.

5. Langsiktig vedlikeholdsplan

- **Kartlegging av forventet levetid på viktige installasjoner** som rør, varmeanlegg og fasade.
- **Budsjettering for fremtidige utgifter**, slik at borettslaget unngår store engangskostnader.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det er behov for en vedlikeholdsplan, mange av de foreslåtte tiltakene (punkt 1-3) er allerede en del av styrets ansvar, serviceavtaler og eksisterende rutiner. Tiltak 5 (langsiktig vedlikeholdsplan) er et riktig og nødvendig tiltak som styret er helt enig i, og som vi vil iverksette. Vi opplever at behovet for en sak til årsmøtet om dette ikke er nødvendig. Se også styrets årsberetning.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret om å følge opp sitt vedlikeholdsansvar.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Näsvall (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alban Neziri
Jan Näsvall
Jakob Martin Rognlien

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Henriette Ødegaard (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henriette Ødegaard

8. Endring av vedtekter

Fremmet av: John Arne Fusche

Forslag om endring/presisering av vedtektenes punkt 10: Jeg ønsker å legge til flg punkt 1-3

For å unngå at det kan settes spørsmål ved styrets habilitet kan medlemmer av samme nære familie eller boenhet ikke velges inn i samme styre. Med dette menes barn, foreldre, samboere, ektefeller eller søsken.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes punkt 10, punkt 1-3 justeres: For å unngå at det kan settes spørsmål ved styrets habilitet kan medlemmer av samme nære familie eller boenhet ikke velges inn i samme styre. Med dette menes barn, foreldre, samboere, ektefeller eller søsken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag fra beboer om div. tiltak

Fremmet av: Cecilie Maalstad Klein

- Oppdatering på tiltak som gjøres for å redusere risiko for innbrudd i boder og sykkelbod i Safran (kan det også komme lås inn til sykkelbod fra oppgang B?).

- Undersøke muligheter for å utvide kapasitet for papp/papir-beholder ved søppelkassene. Denne er svært ofte full.

- Utbedre belysning i bakhagen, det er svært mørkt spesielt høst/vinter og unormalt få lamper langs gangveiene.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **33**
Antall stemmer mot saken: **7**
Antall blanke stemmer: **28**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret undersøker muligheten for økt kapasitet i papp/papirbeholder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Det bevilges ikke ekstra midler til ekstra bevilling til økt belysning

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **34**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **28**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557545460283 Signert JAF

Vedtekter

for
Krydderhagen E0 Borettslag Org. nr. 919507799

Revidert Vår 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Krydderhagen E0 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

Borettslaget ligger i Oslo kommune har forretningskontor i Oslo kommune.

0. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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) Et hvert eierskifte er forhåndsgodkjent av styret, så sant ikke styret blir gjort oppmerksom på omstendigheter rundt kjøper som bør undersøkes.

(3) Styret kan i ettertid trekke tilbake enhver godkjenning om det viser seg overveiende saklig grunn for dette og skal nekte/trekke tilbake godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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) Andelseierne disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Styrets godkjenning for at andelseierne kan overlate bruken av hele boligen til andre er allerede gitt 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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. Styret forbeholder seg retten til å revurdere godkjenningen.

Andelseieren kan ikke drive kortidsutleie av boligen i mer enn 90 dager gjennom Airbnb o.l. formidlingstjenester.

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I slike tilfeller er det adgang til å drive kortidsutleie gjennom Airbnb o.l. formidlingstjenester.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha 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 utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

(5) Borettslaget kan etterfakturere andelseier for kostnad forbundet med opprydding etter andelseier og ellers kostnader som følge av mislighold og brudd på ordensregler, hærverk eller lignende.

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.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig

Kostnader til andelens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter areal (BRA). Dersom utbygger/borettslaget installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

(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

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.

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 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

11.3 Pliktig medlemskap Krydderhagen Velforening/Utomhussameie

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av Krydderhagen Velforening/Utomhussameie. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Krydderhagen Velforening/Utomhussameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Krydderhagen Velforening/Utomhussameie.

Husordensregler

For Borettslag Safran E1 og E2

Husordensreglene er å anse som et supplement til Lov om burettslag (burettslagslova) og de vedtekter som til enhver tid er gjeldende for borettslaget.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget og mellom naboer. I tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

- Et godt naboskap kjennetegnes ved åpen kommunikasjon, at man føler ansvar for hverandre, vår felles eiendom og at alle bidrar til et godt bomiljø.
- Vis hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.
- Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre.

2. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier og beboer er pålagt å sette seg inn i den til hver tid gjeldende branninstruks samt påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Safran Borettslag har seriekoblet sentralt varslingssystem, som automatisk varsler brannvesen både ved utløsing av røykdetektor og brudd på sprinkleranlegg.

- Ved alarm: Påse at alarm stedet er fysisk sjekket og klarert FØR klokkene skrus av og sentralen nullstilles. Ved FYSISK bekreftet falsk alarm, på ALLE alarm steder, kan utrykningen fra brannvesenet kanselleres ved å ringe tlf 110.
- Andelseier er ansvarlig for at detektorer og dyser ikke tildekkes og at de holdes i forsvarlig stand.
- Oppgang 14 A/B/C har nødtrapp. Disse og samtlige dører og korridorer fungerende som rømningsvei skal ikke under noen omstendighet være sperret eller på annen måte benyttes til lagring som er til hinder for sikker utgang for beboere.

Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må

Rev.: 9. mai 2019

oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling i fellesområder (kun asfalterte områder borte fra innganger) og takterrasse plikter man å ivareta brannsikkerhet etter gjeldende lover og forskrifter, samt rydde opp etter seg iht. øvrig reglement.

- Bruk av engangsgrill tillates ikke på takterrassen.

3. Avfallshåndtering

Søppel skal bare settes på henviste plasser. Det må ikke settes avfall utenfor og rundt søppelsiloene. **Tømming av siloene stoppes dersom søppel ligger rundt.**

Enhver hensettelse av søppel på eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og ved siden av søppeldeponi er ikke tillatt. Etter oppfordring til rydding, uten resultat, har styret og borettslaget hjemmel, jf. punkt 7, til å etterfakturere vedkommende for kostnaden relatert eventuell opprydding. Sigarettsneiper og snusposer skal ikke kastes på fellesområdene.

Nærmeste avfallshåndtering er Løren Mini-Gjenbruksstasjon med adresse: Vekslerveien 3. For mer informasjon se Oslo kommunens hjemmeside.

Husholdningsavfall

Skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

- Søppelsiloer for restavfall skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer.
- Papp, kartong, papir og gavepapir må kastes i egen silo for papiravfall. Flyttepapp og større, stivere papp plugger avfallssiloen. Disse må i tilfelle klippes til mindre biter eller leveres til kommunens gjenbruksstasjon.
- Som hovedregel; Får du ikke plass til avfallet ditt gjennom lukene i avfallsiloene er du pliktig til å finne alternativ løsning for å kvitte deg med avfallet, som ikke er til sjenanse eller forsøpler Krydderhagens område.

Glass og metallemballasje

Leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

Øvrig avfall

Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

4. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Bestemmelser for ro og orden

- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 21.00-07.00 på hverdager, og mellom kl. 23.00-09.00 i helger. Hensikten er ikke å hindre vanlig besøk på kveldstid, men primært utvendig støy til sjenanse.

- Det tillates ikke å utføre støyende arbeid som boring og banking, samt musikkøvelser, o.l. på hverdager etter kl. 20.00, lørdag etter kl. 18.00. Det er ønskelig at støyende aktiviteter i all hovedsak ikke utføres på søndager/helligdager, men av praktiske årsaker har styret valgt å også åpne for dette, da begrenset til tidsrommet mellom kl. 12.00-16.00.

- Det oppfordres til å vise hensyn til naboene. Hold støynivå nede på et akseptabelt nivå. Lek på innvending fellesområde skal ikke forekomme.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Bruk gjerne oppslagstavle ved oppgangen.

Balkongskikk

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for øvrige beboere. Blomsterkasser o.l. skal til enhver tid henge på innsiden av balkongrekkverket. Beboere må for øvrig påse at gjenstander ikke faller ned fra balkongen, dvs. sørge for tilstrekkelig montering, og ta forholdsregler ved dårlig vær.

Forbud mot risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer.

Ytterdører og heis

Beboerne skal påse at inngangsdørene til bygget holdes låst til enhver tid. Dørpumpene og heis tar skade av å sperres i åpen stilling.

Røyking

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Vis også hensyn til naboer ved røyking på verandaen.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold.

1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Fellesområder og hageareal skal ikke benyttes som dyretoalett. Urinering på fast plass ødelegger beplantning og skaper sjenerende lukt i nærmiljøet.

Rev.: 9. mai 2019

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

5. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Det er alle beboeres ansvar å bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Økt vedlikehold gir økt felleskostnad. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

- Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han/hun, eller personer vedkommende slipper inn på eiendommen, skulle påføre eiendommen. Vis derfor varsomhet slik at vi ivaretar våre felles arealer.

- Det tillates ikke å mate fugler på fellesområdene.

5.1 Oppbevaring i øvrig fellesareal

Som hovedregel ønskes ikke private gjenstander oppbevart i oppganger, korridorer og øvrig fellesareal. Det vil si: sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, sko og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Søppelposer og lignende skal ikke oppbevares i fellesarealet. Det henvises til egne boder, samt kjelleretasje som har oppstillingsplass for både vogner og sykler.

5.2 Dekorering av fellesområder

Det er i utgangspunktet ikke anledning til å henge opp bilder eller annen form for dekorasjon i fellesområdene. Hvis dette er ønsket må naboene i aktuell etasje samtykke i at dekorasjon henges opp. Det er opphengers ansvar å sparkle og male veggen når dekorasjonen fjernes.

Utdyping av punkt 5.1 og 5.2

Av ordlyden ser man en viss form for frihet og skjønn, så sant ikke brannsikkerhet eller andre relevante forhold berøres. Det oppfordres til objektiv og saklig samtale mellom partene. Dvs. beboere i samme korridor og ellers den som berøres kommer seg imellom til enighet. Føler man at diskusjonen ikke fører frem, eller man føler fare for å eskalere situasjonen, kan styret kontaktes som tredjepart/megler.

Kommer man ikke til enighet er hovedregel at ønsket avvises.

Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende

gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Vask av bil

Vask av bil er ikke tillatt og må foretas på egnede steder utenfor Krydderhagens områder.

6. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter vedtak i generalforsamlingen. Når det gjelder oppsetting og fargevalg av markiser skal Styret kontaktes først.

Det tillates ikke å sette opp parabol.

Videre kreves Styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

7. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret har hjemmel til etterfakturering for kostnad eller revurdering av boforholdet ved grove og gjentatte overtredelser jf. Lov om burettslag (burettslagslova).

8. Endring av husordensregler

Husordensreglene kan endres/vedtas av styret og etterprøves på generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Rev.: 9. mai 2019

Hilsen
Styret i Borettslaget Safran E1 og E2

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202057
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	22.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BØKKERVEIEN 14B
Postadresse:	0579 OSLO
Matrikkel:	0301-124/237

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202057

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4632

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Lørensvingen.

Vedtaksdato: 14.12.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200712437
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200712437

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

§ 4 *Bebyggelse og anlegg*
4.1 Bolig/forretning/bevertning/kontor felt G
Området er regulert til Bolig/forretning/bevertning/kontor.
Maksimum horisontal bygningsdybde innenfor byggegrensene er 17 meter eksklusive utkragede balkonger. Boligbalkonger, baldakiner og lignende begrenses til å stikke 1,0 meter utover offentlig trafikkareal og interne byggegrenser. Fri høyde over fortau skal være minimum 3,2 meter.

Mot Peter Møllers vei skal enten fasade for nybygg eller forstøtningsmur ligge i formålsgrense mot fortau. Ubebygde arealer innenfor feltene forbeholdes som uteareal for boligene og kan ikke nyttes av annen virksomhet.

Forretningsareal skal ligge langs Peter Møllers vei.

4.2 Krav til uteareal
Det skal avsettes minimum 25 m^2 uteoppholdsareal pr boenhet for felt G. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

§ 5 *Utnyttelse*
Felt G kan bebygges med inntil 16 000 m^2 BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes. Maksimalt 600 m^2 BRA totalt tillates for forretning, bevertning og kontor.

Felt SST_5 (stasjonsbygget) kan bebygges med inntil % BYA = 100 %.

§ 6 *Plassering og høyder*
Tekniske installasjoner tillates ut over de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Taket kan utnyttes til takterrasser. Det tillates oppbygg for heis og trappehus inntil 3 meter over byggenes øverste gesimshøyde samt oppføring av nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming og materialbruk. Mot Peter Møllers vei skal øverste etasje være tilbaketrukket.

§ 7 *Utforming*
7.1 Estetikk og materialbruk
Etablering av ny bebyggelse, påbygg eller tilbygg skal utformes helhetlig med hensyn til materialbruk, farger og volumer, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkningen er ivaretatt.
Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal sikres variasjon i fasadeutformingen for å motvirke lange, ensartede fasadeløp.

7.2 Leilighetsfordeling
Minimum 65 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke. Det skal ikke være ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 8 *Terrengtilpasning*
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier og tekniske konstruksjoner. Dersom tiltak i planområdet medfører inngrep som etterlater seg skjæringer og/eller fyllinger skal disse settes i stand eller tilsås/beplantes/dekkes.

§ 9 *Krav om tilrettelegging for vannbåren varme*
Byggverk som oppføres innenfor de deler av planområdet som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 10 *Avkjørsel*
Avkjørsel, SKV_1, skal opparbeides fra Lørenveien.

§ 11 *Parkering*
Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Parkeringskjeller kan tilrettelegges utenfor byggegrenser, under felles gårdsplass og nærmere enn 4 meter fra nabogrense når denne er helt under terreng.

§ 12 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
12.1 Bane med stasjonsbygg

a) Stasjonsbygg, SST_1 - SST_3
Arealer under bakken for plattform med adkomster og nødvendige tekniske installasjoner, samt trappehus for gangbro over Alnabanen.

b) Stasjons-/terminalbygg, SST_5 og SST_4
Areal for stasjonsbygg med forplass, inngang til og markering av stasjonen.

c) Annen banegrunn - tekniske anlegg, SABT_5 og SABT_6
Arealene kan benyttes til utganger fra tunnelanlegget, trapper og ventilasjon. Eventuelle overbygg i forbindelse med rømningstrappene skal ikke hindre viktige siktlinjer ifht. trafikal sikkerhet, og avstand til vei/fortauskant skal ha en minimumsavstand på 1 meter.

12.2 Forplass til stasjonsområdet SST_4
SST_4 vil være en del av forplassen foran hovedinngangen til stasjonen. Området skal opparbeides slik at det danner en avgrenset estetisk og funksjonell plass. Det skal opparbeides plasser for sykkelparkering, jf. § 13.

12.3 Gangvei, SG_1 og SG_2
Dette arealet omfatter den vestre inngangen til stasjonen, inkludert inngang til ramper og trapper koblet til SST_1 - SST_3. På den sørlige delen tillates det satt opp trappehus i tilknytning til gangbro over Alnabanen. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys til ramper under bakken. Sykkelparkering kan anlegges, jf. § 13. Områdene skal opparbeides slik at det fremkommer at de er deler av gangveien.

12.4 Gatetun, SGT
Gatetunet skal opparbeides slik at det fremkommer at det er en del av gangveien. Trafikksikkerhet skal vektlegges.

12.5 Kjøreveg, SKV_1
Skal være felles for gnr./bnr. 124/119, 124/27 og senere utskilte parseller av disse.

§ 13 *Utomhusplan*
13.1 Generelt
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, adkomst fra offentlig vei, samferdselsanlegget, sykkelparkering (antall og lokalisering) beplantning og vegetasjon. Avgrensing mot tilstøtende gater/fortau skal inngå. Utomhusplanen skal vises i målestokk 1:200. Godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

13.2 Spesielt for felt G
Planen skal vise arealer for opphold og lek og sykkelparkering, boder og renovasjon.

13.3 Spesielt for stasjonsinngangene (felt SG_1, SST_5 og SST_4)
Planen skal vise forholdet mellom inngangen og omgivelsene, sykkelparkering, eventuelt områder for informasjon, billettering/validering/sperreporter og/eller tilsvarende utstyr og møblering.

13.4 Åpning av Hovinbekken
Tilrettelegging for mulig fremtidig bekkeåpning skal gjennomføres. Det skal legges et 800mm rør som kan brukes til uttak av vann fra Hovinbekkulverten. Uttaket blir fra VAV-kum 35 med beliggenhet nedstrøms eksisterende påkjøringsrampe til Ringveien. Røret legges i deler av området som er regulert til midlertidig anleggsområde. Videre skal støttemurer langs Lørensvingen så langt mulig prosjekteres og bygges slik at senere bekkeåpning kan gjennomføres langs metrolinja.

§ 14 *Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570*
Tiltak for å unngå skader på eksisterende bygning skal dokumenteres før anlegg av bane forbi sonen igangsettes, jf. § 16.

§ 15 *Hensynssone – sikringssone for anlegg i grunnen, H190*
Innenfor sonen som vist på kart og illustrert i figur 01 datert 01.07.2011 er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. 2008 § 20-1 eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.
Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Kollektivtransport AS.

§ 16 *Andre juridiske flater, linjer og punkt*
16.1 Midlertidig anleggsområde, HBO_1 - HBO_8 med tilhørende avkjørsler er vist på plankart.

16.2 Områder kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde. Senest 1. år etter avsluttet anlegg opphører det midlertidige anleggsområdet med tilhørende avkjørsel. Områdene skal ryddes og istandsettes og det til enhver tid gjeldende reguleringsformål for området skal gjelde.

16.3 Innenfor HBO_6 sikres minimum 2,0 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.4 Innenfor HBO_7 sikres minimum 2,8 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.5 Sikkerhet ved bruk av midlertidig anleggsområde
Ansvarlig tiltakshaver plikter å sikre de midlertidige anleggsområdene i størst mulig grad, ved inngjerding og annen sikring.

§ 17 *Anleggsperioden*
Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy, vibrasjoner, unngå ulykker og forurensning, som angitt i punktene a til f.

a) Forurenset grunn
Før igangsetting av tiltak skal det være gjennomført grunnundersøkelser som avdekker eventuell forurenset grunn.

b) Massetransport
Plan for massetransport skal forelegges kommunens vegmyndighet til godkjenning før oppstart av anlegget.

c) Driftsvann fra tunneldrift
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av rigg og anleggsområder. Det skal før igangsetting redegjøres for behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Det gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann. Forurenset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing og / eller uten særskilt avtale med Vann- og avløpsetaten.

d) Grunnvannsenking
Eksisterende grunnvannstand skal dokumenteres før igangsetting av arbeider på anlegget.
Det må gjennomføres avbøtende tiltak for å hindre senking av grunnvannstanden.

e) Trygg passasje
Det skal sikres trygg passasje for myke trafikanter ved Sinsen skole og Frydenbergveien ungdomskole, samt de områder der myke trafikanter blir berørt i anleggsperioden.

f) Faseplan for byggeperioden, herunder plan for anleggstrafikk, skal koordineres med faseplanene for omlegging av veisystemet ved Økern slik at det ikke oppstår konflikter mellom anleggene.

g) I planlegging av riggområder og adkomstveier skal det tas hensyn til beskyttelse av verneverdige bygninger herunder spesielt Lørenveien 11 og Haslevangen 16. I anleggsperioden skal det settes inn tiltak for å hindre vesentlig grunnvannssenking og tilhørende setninger i grunnen.

h) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsninger på tiltakene nevnt i pkt. a til f.

§ 18 *Forholdet mellom ulike vertikalnivå*
Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:
- over grunn, felt SG_4 (gangbro)
- på grunn, felt G samt midlertidige anleggsområder
- under grunnen, stasjonshallen (feltene SSF_1, SABT_1 og SABT_2 samt hele SST_1)

Nivå på tunneltak vil variere mellom kotehøyde 70 og 104.

Avgrensingen mellom vertikalnivåene under felt G går mellom tak i tunnel/stasjonshall og gulv i kjeller under bebyggelsen.

§ 19 *Rekkefølgebestemmelser*
19.1 Før rammetillatelse kan gis for tiltak innen planområdet skal det foreligge avtaler som sikrer fremføring av metrotraseen og avklarer dennes forhold til alle berørte eiendommer, inkludert bruk av midlertidige rigg- og anleggsområder.

19.2 Før brukstillatelse gis for bygninger må det foreligge tinglyst erklæring om oppføring og vedlikehold av gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra området inn på jernbanen.

19.3 Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

19.4 Gangbro over Alnabanen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for Løren stasjon gis.

19.5 Før igangsettingstillatelse gis skal faseplaner og tekniske byggeplaner for alle tiltak på, under eller over riksvegene inkludert hovedsykkelsystemet være godkjent av Statens vegvesen.

19.6 Før igangsettingstillatelse for metroanlegget gis skal det foreligge en avtale mellom Kollektivtransportproduksjon AS og Oslo kommune Vann- og avløpsetaten som sikrer prosjektering og gjennomføring av nødvendige tiltak for sikring av eksisterende vann- og avløpsnett og tilrettelegging for fremtidig åpning av Hovinbekken i forbindelse med utbygging av metrolinjen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2011 sak 429. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2012

Une Brita Skoe, bem.

094

Oslo

S-4597

HASLEVANGEN 16 -18 M.FL. Detaljregulering for gnr. 124 bnr. 26 m.fl.

Vedtaksdato: 24.08.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200714277

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200714277

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HASLEVANGEN 16 – 18 MED FLERE – GNR. 124 BNR. 26 MED FLERE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200714277-1A, datert 09.08.2010 og revidert 27.06.2011.

§ 2. Arealformål og hensynssoner
Området nivå 1 reguleres til:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Gangareal (undergang under jernbane)

Området nivå 2 reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse - B, B1
- Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / kontor / bevertning -K1, K10
- Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse) / kontor / hotell / bevertning - K2 -K5
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage / institusjon (kultur) / kontor /industri - K6
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / institusjon (kultur)/ kontor / idrettsanlegg - K7
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage - K8
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / kontor / industri - K9
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse) / kontor / hotell / bevertning / industri - K11
- Kombinert bebyggelse og anlegg - institusjon (kultur) / bevertning / øvrige kommunaltekniske anlegg (varmesentral) - K12
- Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning /kontor - FK

Bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg - (Felt K3 over veg) - BS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg, fortau, torg, gangveg, gangareal, annen veggrunn - grøntareal
- Trasè for jernbane

Grønnstruktur:
- Park - G1, G2

Hensynssoner:
- Infrastruktur sone - rekkefølgekrav infrastruktur - H430
- Sone med angitte særlige hensyn – hensyn grønnstruktur - H540
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø - H570 1-2

Midlertidig anleggsområde

Området nivå 3 reguleres til:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Gangareal (gangbro over jernbane og kjøreveg)

§ 3. Bebyggelse og anlegg
3.1 Områder som inngår som tillegg til tilstøtende eiendom, feltene B
Boligregulerte arealer langs Haslevangen gis samme regulering som tilstøtende eiendommer.

3.2 Fellesbestemmelser
Utnyttelse
Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 per plass. Bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av arealer for parkering av biler og sykler, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn nærmere angitt for det enkelte felt. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske areal, uten tillegg for tenkte plan.

Det tillates maks 25.000m^2 forretning for plasskrevende varer (bilforretninger) for planområdet samlet i Felt

K1, K2, K3, K4, K5 og FK. BRA inkluderer biloppstillingsplasser, utstillingsarealer, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten. Tekniske rom og varemottak medregnes ikke. Av ovenstående maks BRA skal 5.000m^2 BRA i felt FK, K1, K2 og K3 samlet benyttes til lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene, jf. § 3.3.

Det tillates i tillegg maks 4.000m^2 BRA forretning for planområdet samlet i Felt K11 (Hovedbygg) og Felt K1, K2, K4 og K10. For søknad som inneholder generelle forretninger og plasskrevende varer skal det også redegjøres for forretningsareal i forhold til regulert forretningsareal for hele planområdet. Innenfor formål industri tillates lett industri og/ eller håndverksbedrifter. Det tillates ikke bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområde, ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Det tillates kun lager i tilknytning til næringsvirksomhetene.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense / regulert høyde og maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Parkeringskjellere skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense. Transparente sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til høyden. Der hvor det ikke er vist byggegrenser er den sammenfallende med formålsgrensen. Nødvendige tekniske rom, trapper og heiser kan føres inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde. Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrenser.

Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være samhørende material- og volumoppbygging innenfor det enkelte felt. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og øst. Alle leiligheter skal ha stille side, unntaksvis gul sone mot Frydenbergveien / Peter Møllers vei. Det tillates ikke svalganger. Ubebygde areal som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær. Uterom mellom boligbygg skal i tillegg opparbeides og tilrettelegges for lek for barn og felles møteplass for beboerne. Utendørs lagring tillates ikke.

Krav til uteoppholdsareal
Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal settes av uteoppholdsareal for boliger på minimum 20 % av boligenes BRA. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, grøntarealer, takterrasser, balkonger og terrasser. Hoveddelen, minst 75 % skal være på terreng. Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.

Leilighetsfordeling
Det tillates ikke boliger under 40 m^2. Maksimum 20 % av leilighetene i det enkelte felt skal ha et bruksareal på 40-50 m^2 BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50-80m^2 BRA og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80m^2 BRA.

3.3 De enkelte felt
Felt K1 / FK:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige 16.500 m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. I felt K1 kan bygges inntil 1.000m^2 BRA forretning, på kote 97,5. Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K2:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 12.800 m^2 BRA. Det kan etableres maks 2.000m^2 BRA forretning, på kote 97,5.
Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.
Bebyggelsen skal ha varierende høyder, slik påført reguleringskart.
Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K3 / BS:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant

dekke) lavere enn kote 92,0. Feltene kan bygges sammen med felt K2 under kjøreveg S4 og med maks tre fløyer over kjøreveg S4. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 23.600 m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Felt K3 skal oppdeles slik at det blir minimum tre markerte sprang i fasaden mot Økernveien.

Felt FK, K1, K2 og K3
I tillegg til ovenstående maks BRA tillates samlet 5000 m^2 lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene i feltene.

Felt K4:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 17.300 m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Det tillates overlyskonstruksjon med høyde inntil 3 meter over gesimshøyde. Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K4 og K5:
Det kan etableres gangbroer mellom feltene.

Felt K5:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 41.000m^2 BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.

Felt K6:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 10.600m^2 BRA. Det tillates barnehage i 1. og 2.etasje.

Felt K7:
Eksisterende industribygg kan beholdes innenfor feltet. Ved eventuell riving skal nybygg oppføres som boliger. Tillatt bruksareal ved nybygg skal ikke overstige BRA = 10.600 m2. Bruksareal (BRA) regnes ikke av eksisterende arealer med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99.

Bruksareal (BRA) for nybygg regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker.
Det tillates det etablert rampe, gangrotunde opp til gangbro.

Felt B1:
Ved riving av eksisterende industribygg, skal park G1 etableres. Bruksareal (BRA) regnes ikke av eksisterende arealer med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99. Bruksareal (BRA) for nybygg regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 5.300 m2.

Felt K8:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 19.000 m2 BRA.
Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker og punkthus. Langs Frydenbergveien/Peter Møllers vei skal opparbeides forhage. Det tillates barnehage i 1. og 2.etasje. Før det bygges mer enn 100 boliger i feltet, skal det etableres en 4-avdelings barnehage i forbindelse med utbygging av dette feltet.

Felt K9:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 9.400m^2 BRA. Langs Frydenbergveien skal opparbeides forhage.

Felt K10:
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant

dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 5.700 m^2 BRA. Det skal være publikumsrettede funksjoner i 1. etasje med henvendelse mot torg.

Felt K11 Hovedbygg (jf.§ 9 Hensynssone):
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, lager og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 34.000 m^2 BRA. Ved eventuelle boliger i feltet skal det etableres uteareal på minst 20 % av boligenes BRA. Uteoppholdsarealet kan etableres på tak, i gårdsrom og på balkonger. Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift før rammetillatelse gis, tillates leilighetsfordelingen i § 3.2 fraveket i dette feltet.

Felt K12 Fyrhus (jf. § 9 Hensynssone):
Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 550 m^2 BRA. Fjernvarmesentral og andre tekniske rom tillates i bygget. Bygningen skal benyttes til kultur og / eller bevertning når kommunalteknisk anlegg er avviklet.

§ 4. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 5. Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende norm for Oslo. For kontor skal bilparkeringen være i henhold til laveste del av tett by norm, for øvrige bruksformål midlere del av tett by norm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Det tillates i planområdet inntil 90 parkeringsplasser på terreng. Parkeringsplasser i Haslevangen 14 (K9) kommer i tillegg.

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, avkjørsler og evt. parkering på terreng, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, samt redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon og nødvendige støyreduserende tiltak. Utomhusplanen skal redegjøre for avrenning og lokal håndtering av overvann. Utomhusplanen skal vise tilhørende gangareal, kjøreveg og gangveg med bredde og utforming. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis for det enkelte felt.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
7.1 Offentlige samferdselsanlegg
Felt S14 skal være offentlig. Innen avsatt gangareal skal opparbeides undergang som del av offentlig gangvei med minimum 3 meter bredde og 3 meter fri høyde.
Samferdselsanlegg som ikke har feltbetegnelser skal være offentlige.

7.2 Private samferdselsanlegg
Alle private veger, fortau, torg og gangareal skal være allment tilgjengelige.
Felt S1 skal være kjøreveg felles for felt K6, K7, K8 og B1.
Felt S2 skal være kjøreveg felles for felt K1, K2, K4, K6, K10, K11 og K12. Det tillates inntil 33 bilparkeringsplasser langs veien.
Felt S3 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2, K3, K4 og K5. Det skal etableres gangforbindelse til gangareal S11.
Felt S4 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2 og K3. Det tillates inntil 35 bilparkeringsplasser. Areal som ikke benyttes til kjøreareal og parkering skal opparbeides parkmessig.
Felt S5 skal være torg felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. På torget kan anlegges fontene, isbane (kunstis) eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering.
Felt S6 langs Alnabanen skal være gangareal felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Gangarealet skal opparbeides med 3meter asfaltert bredde. Annen veggrunn mellom kjørevei S1 og gangvei skal tilsås og beplantes med trerekke.
Felt S7 skal være gangareal felles for felt K7 og G1. Gangarealet skal opparbeides i 3meter bredde. Trasé gjennom park G1 og traseen rundt eks. Bygg 20, kan justeres i forhold til landskapsplan for parken.
Felt S9 skal være gangareal felles for K6, K7 og K11.
Felt S10 skal være gangareal felles for felt K1 og K2.
Felt S11 skal være gangareal felles for felt K4 og K12. Det tillates mindre areal for uteservering.

Felt S12 skal være fortau felles for felt FK, K1, K2 og K3.
Felt S13 skal være gangareal felles for gnr.124 bnr.118, 25, 26 og gnr.126 bnr.72, 79. I feltet skal opparbeides gangbro over Alnabanen og kjøreveg.
Felt S15 annen veggrunn langs Haslevangen skal være privat. I annen veggrunn skal det plantes trerekke / eksisterende allé opprettholdes og suppleres med nyplanting. Det tillates ikke gjerde mot Haslevangen.
Felt S16 annen veggrunn langs jernbane, skal være felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Annen veggrunn skal tilsås og beplantes. Det skal etableres sikringsgjerde og ev. nødvendig støyskjerm i feltet.

§ 8. Grønnstruktur
8.1 Privat grønnstruktur
Felt G1 og G2 skal være park felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. Parken skal være allment tilgjengelig. Parken skal opparbeides etter landskapsplan, kfr. § 8.2.
Felt G1: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken fra gangareal S7 til torg og fra park G2 til torg. Det kan anlegges fontene, isbane (kunstis), amfi, areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering i sørøstre del av parken. Under parken kan eksisterende kjeller per 01.08.2010 opprettholdes så fremt dette ikke er til hinder for parkens bruksverdi og trevegetasjon. Felt G2: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken til Frydenbergveien. Det kan etableres areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende.

8.2 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for Grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 / 1:500. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Park G1 og G2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for feltene K7, K8, K11 og B1 jfr. rekkefølgebestemmelser.

§ 9. Hensynssoner
9.0 Rekkefølgekrav infrastruktur H430
Se rekkefølgebestemmelse § 12.

9.1 Hensyn grønnstruktur (trær vest i Haslevangen) H540
Eksisterende trær skal bevares. Trærne skal tas særskilt hensyn til ved anlegg av fortau. Ved større skade eller tap skal treet erstattes med nytt løvtre.

9.2 Bevaring kulturmiljø (hovedbygg og fyrhus) H570_1-2
Eksisterende bygninger som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet.
Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.
Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Det opprinnelige eller karakteristiske eksteriøruttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

K11: Hovedbygget tillates innvendig ombygget med endring av de fire eksisterende lysgårdene inkl. tilhørende innvendige fasader. Det tillates symmetrisk forlengelse av den eksisterende, inntrukne 4. etasjen. Det tillates for øvrig ikke høyere gesims / mønehøyde enn dagens situasjon. Det tillates takterrasse med transparent rekkverk tilbaketrukket fra fasade. Det tillates glassfelt i 1.etasje i alle fasader. I fasade nordvest tillates større vindusfelt. For øvrig kan nye lysåpninger i fasader tillates forutsatt at dette ikke svekker byggets verneverdi.

§ 10. Midlertidig anleggsområde
Anleggsområdene langs Økernveien tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget iht. Vedtak om små reguleringsendringer av 27.01.2010 (S-4314). Når veianlegget er ferdigstilt trer permanent regulering på de aktuelle områdene i kraft.

§ 11. Miljøfaglige forhold
11.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

11.2 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

11.3 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget: De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn fjernvarme.

§ 12. Rekkefølgebestemmelser

12.1
Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor Hensynssone H430 skal T-banetrasé Lørensvingen være gjennomført eller sikret gjennomført teknisk, gjennom avtale. Prosjektering og utbygging i sone H430 skal koordineres med planlegging og utbygging av T-banetraséen, og utbyggingen skal gjennomføres slik at T-banetraséen kan fremføres senere dersom bebyggelsen kommer først. Før det gis rammetillatelse for nybygg i felt K8 og B1 skal det foreligge en avtale som sikrer nødvendig areal for midlertidig riggområde (minimum 2,0daa) til fremføring av T-banetrasé Lørensvingen. Før det gis rammetillatelse for nybygg i felt K1, FK, K10, K2 og K3 skal det foreligge en avtale som sikrer nødvendig areal for midlertidig riggområde (minimum 2,8 daa) til fremføring av T-banetrasé Lørensvingen.

12.2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K4 og K5 skal følgende være opparbeidet
- Økernveien langs feltet med tilliggende gangvei, samt rundkjøring R7, iht. regulering og byggeplan.
- Gangveg langs feltet ved Alnabanen samt undergang under Alnabanen S-14, iht regulering og byggeplan.
- Gangareal rundt felt K12 (Fyrhuset) med forbindelse til lavere nivå ved kjørevei.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1, K2, K3 og FK skal følgende være opparbeidet
- Økernveien mellom Hasleveien og rundkjøring R7 med tilliggende gangvei /fortau, samt rundkjøringen R7, iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med fortau fra rundkjøring R7, mellom feltene og med snuplass.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1 og K2 skal i tillegg være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltene og langs felt K4.
- Annen veggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K10 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Annen veggrunn langs feltet.
- Torg mellom felt K10 og felt K11 (Hovedbygget).

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt K9 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan.
- Annen veggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hovedombygging / bruksendring i felt K11 (Hovedbygg) skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Torg mellom felt K11 og felt K10.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet og langs felt K4.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K6 skal følgende være opparbeidet
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet.
- Gangareal mellom feltet og felt K11 Hovedbygget.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K8 og B1 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Grønnstruktur – park felt G1.
- Grønnstruktur – park felt G2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg / hovedombygging / bruksendring i felt K7 skal følgende være opparbeidet
- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangbro over Alnabanen og gangareal fra bro og gjennom park.
- Gangareal mellom felt K7 og K11.
- Grønnstruktur – park felt G1.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

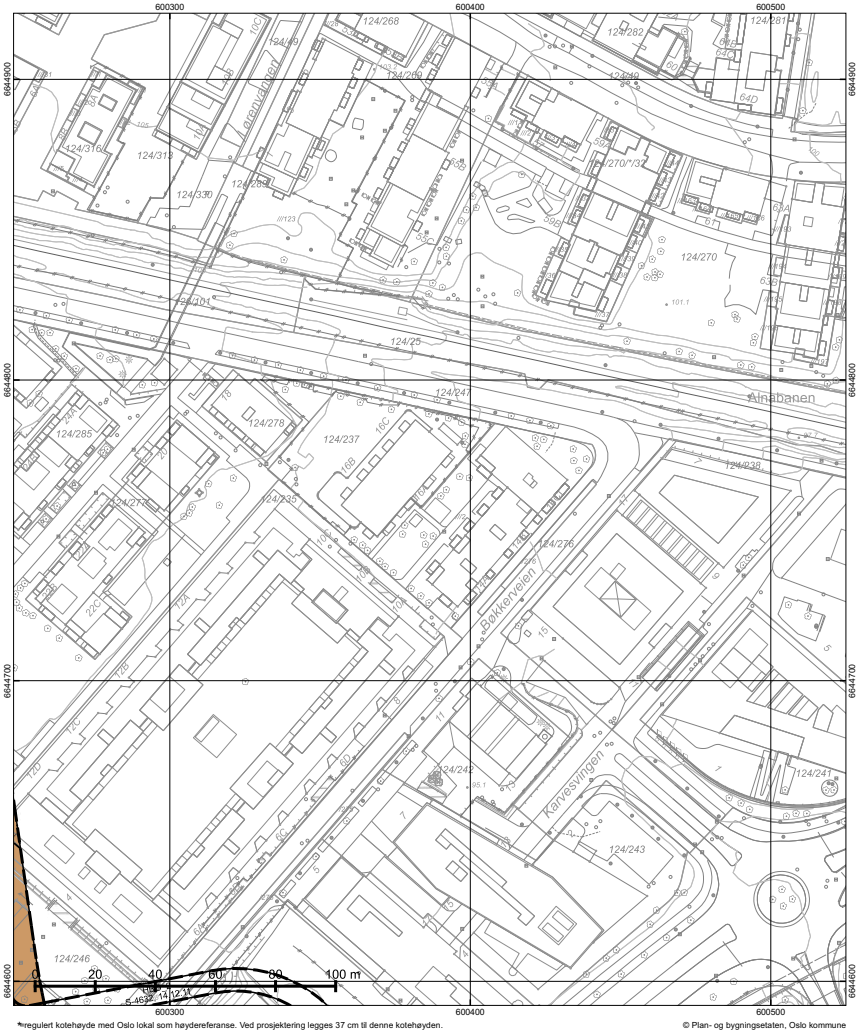
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

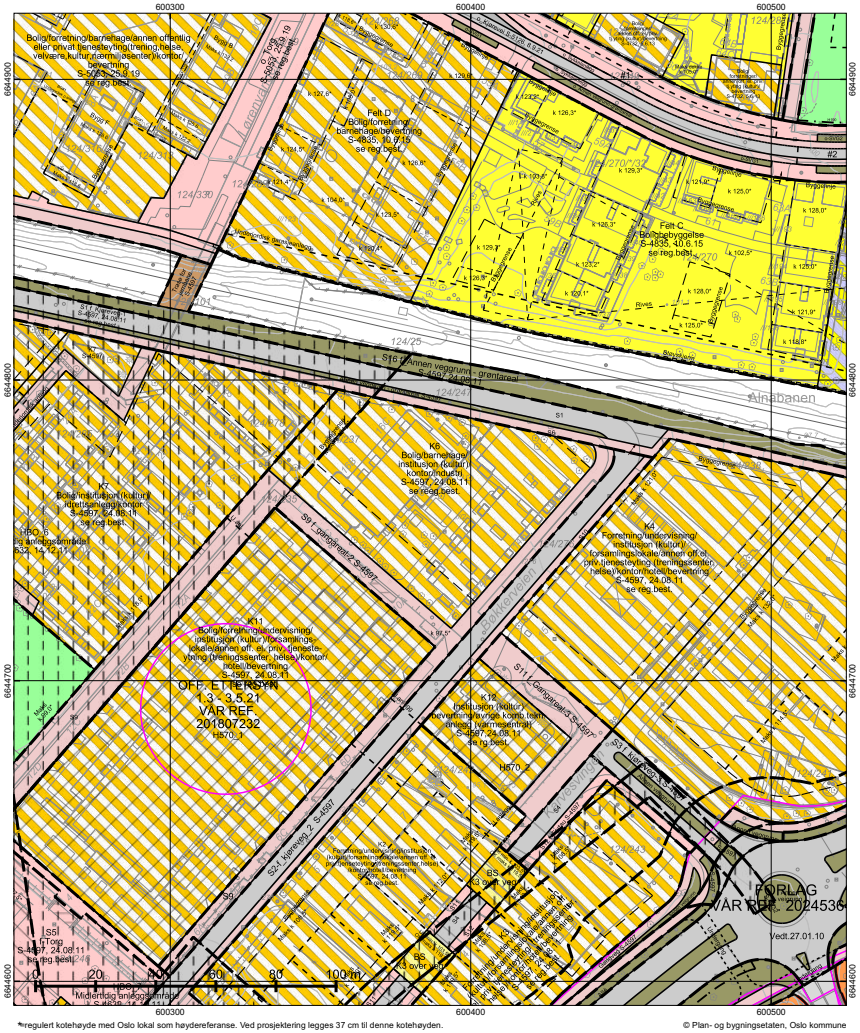
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145878/ 86515817
Deres ref.: 202057
Adresse: BØKKERVEIEN 14B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/237

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

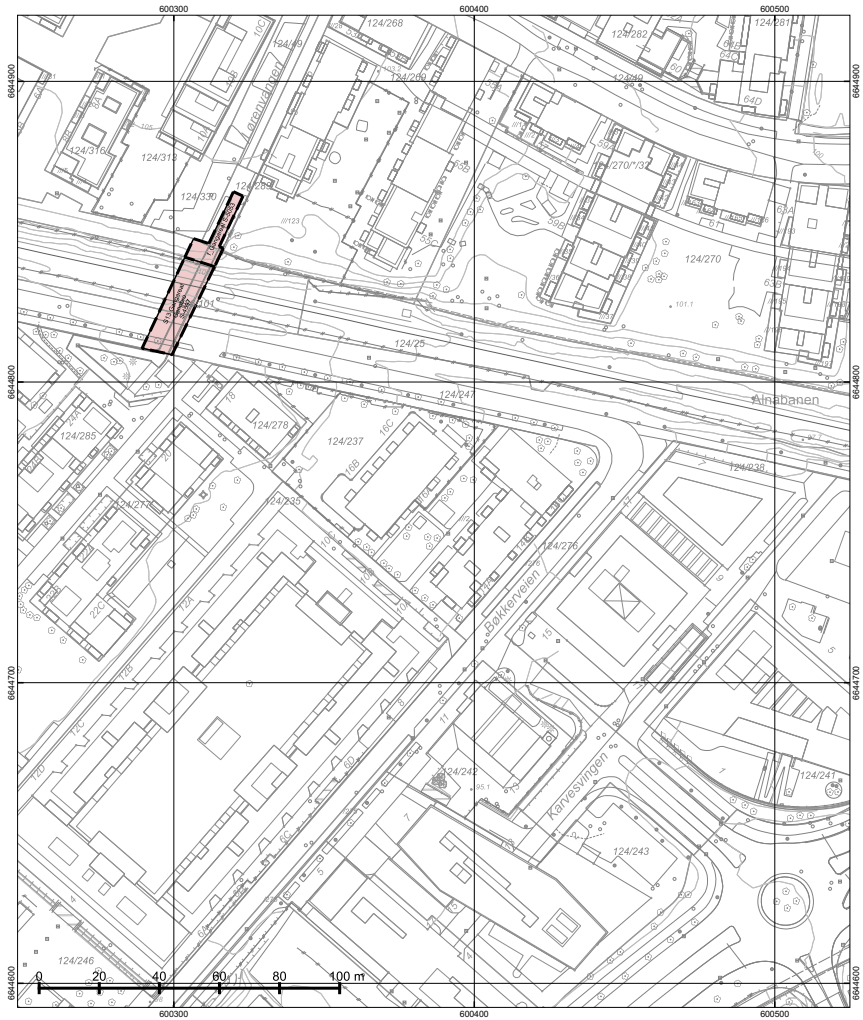
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145878/ 86515817
Deres ref.: 202057
Adresse: BØKKERVEIEN 14B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/237

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Elendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

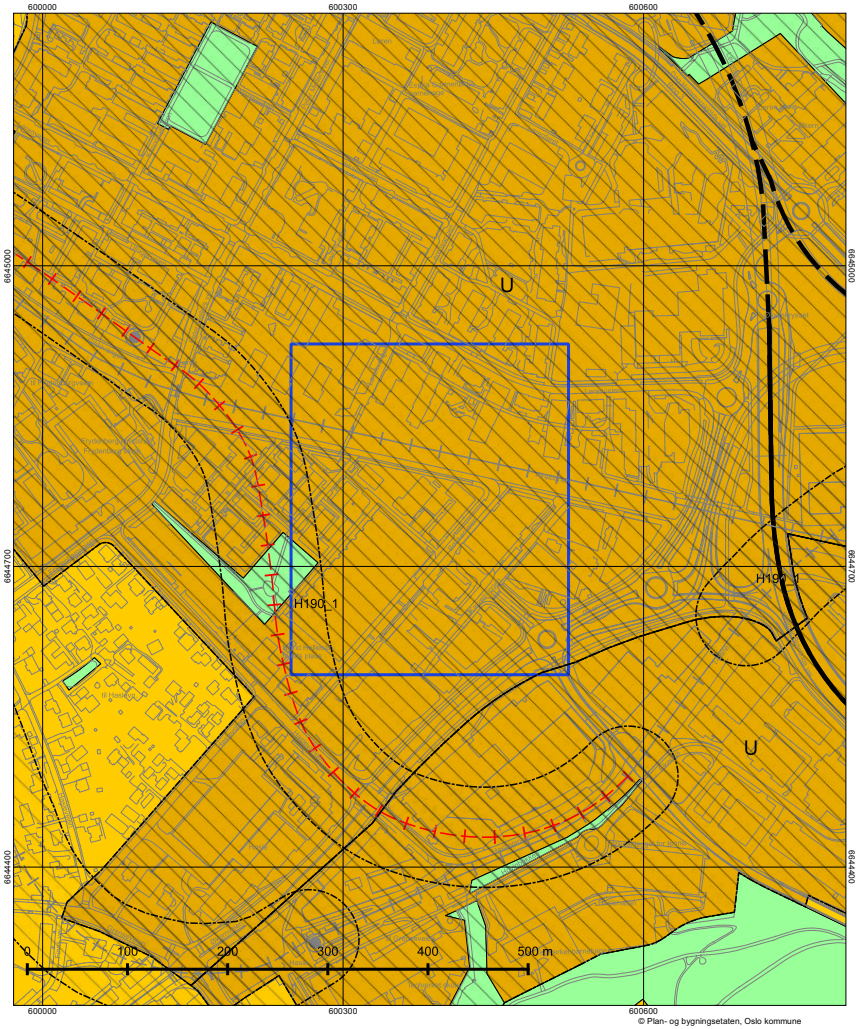
PlottID/Best.nr: 145878/ 86515817
Deres ref.: 202057
Adresse: BØKKERVEIEN 14B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/237

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)

- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- Avkjørsel
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpDetaljeringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Tunnel



Oslo

Dato: 22.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145878/86515817
Deres ref.: 202057

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BØKKERVEIEN 14B

Dato: 22.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515817
1562

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 237

Vi viser til bestilling av 20250722 for BØKKERVEIEN 14B.

GNR. 124 BNR. 237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.10.2018.

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

4619.8 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

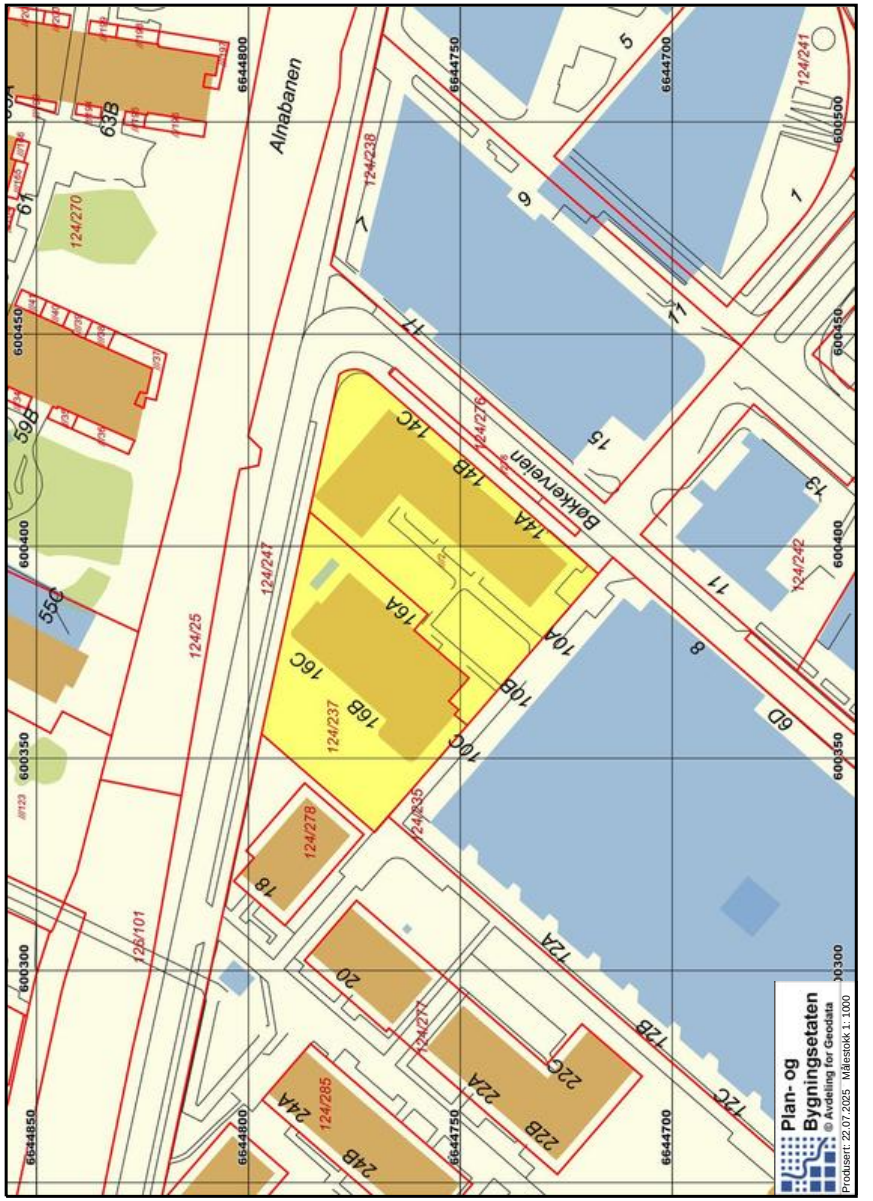
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

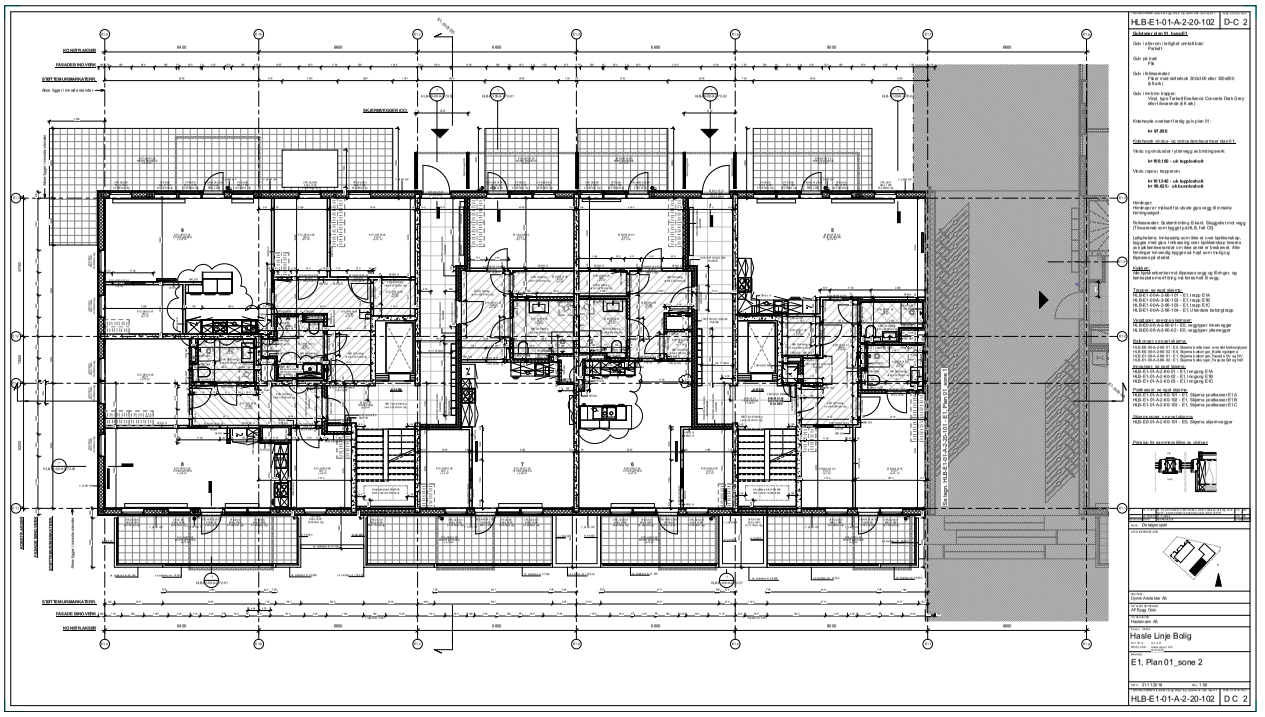
Følgebrev til leveranse

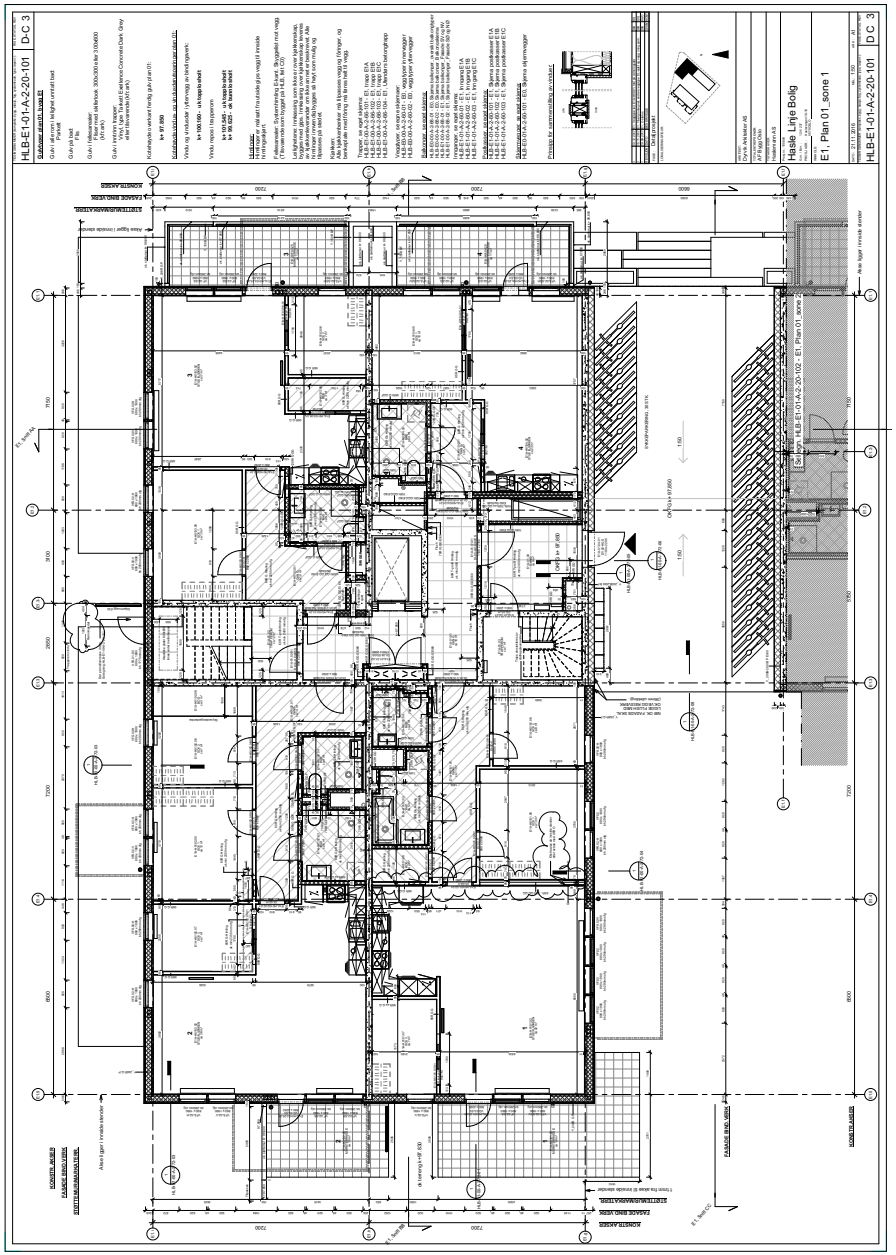
Ordrenummer:	202057
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	22.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BØKKERVEIEN 14B
Postadresse:	0579 OSLO
Matrikkel:	0301-124/237

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202057

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


HLB-E1-01-A-2-20-102
D-C 2
Hasle Linje Bolig
E1, Plan 01_sone 2
HLB-E1-01-A-2-20-102
D C 2


Hasle Linje Bolig
E1, Plan 01_sone 1
HLB-E1-01-A-2-20-101
D-C 3
Skalert ved A1 - 1:100
Gulv i våtrom leveres ferdig gulvsluk
Gulv på bad
Flis
Gulv i fellesområder
Fliser med sklekrav. 36/x36/x4e 3306/03
Vinyl type 3 lokal Gerflor Concrete Dark Grey
Gulv i teknisk rom/sjakt
Kontinuerlig overkant ferdig gulv (FFG)
kr 97.000
Vinduskarm/-sokkel på utvendig plan/terrasse/balkong.
kr 100.100,- utk/oppsatt
Vindu i rapport.
kr 101.545,- utk/oppsatt
kr 99.025,- ok blank/utsatt
Listverk
Hvitmalt, profilert vinkel fra sokkel på vegg til innside hvitmalt gipsplate
Fellesområder: Systemvegg Eckel. Skyggelist mot vegg og tak. Hvitmalt gipsplate på vegg. Hvitmalt tak.
Leilighetene: Innfatning som ikke er over kjøkkenbenk, bryggers eller vask, samt innfatning av dører og vinduer, skal leveres ubehandlet for videre overflatebehandling av tømrer på byggeplass. Se Hvit farge mdlg. og tilvalsliste på side 6.
Kjøkken
Se kjøkkentegninger, mål tilpasses valgt kjøkken. Ev. behov for modifisering må tilmeldt til Veidekke.
Trapper: se eget utsnitt
H-E-E1-01-A-2-60-101 - E1: Hoppe E1A
H-E-E1-02-A-2-60-102 - E1: Hoppe E1B
H-E-E1-03-A-2-60-103 - E1: Hoppe E1C
H-E-E1-01-A-2-60-104 - E1: Mellom betongtrapp
Balkonger, inngangsparti, terrasse:
H-E-E1-01-A-2-60-201 - E1: Bjerke inngangsparti
H-E-E1-02-A-2-60-202 - E1: Bjerke inngangsparti
H-E-E1-03-A-2-60-203 - E1: Bjerke inngangsparti
H-E-E1-01-A-2-60-301 - E1: Bjerke balkonger
H-E-E1-02-A-2-60-302 - E1: Bjerke balkonger
H-E-E1-03-A-2-60-303 - E1: Bjerke balkonger
Garderobeskap, se eget utsnitt
H-E-E1-01-A-2-60-101 - E1: Bjerke garderober
Fliskryss for sammenstilling av plater:
Dato: 29.11.2023
Skala: 1:100
Format: A1
Rev.: 01
Dato: 29.11.2023
Skala: 1:100
Format: A1
Rev.: 01
HLB-E1-01-A-2-20-101
D-C 3
Skalert ved A1 - 1:100
Skalert ved A1 - 1:100
Skalert ved A1 - 1:100

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202057
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	22.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BØKKERVEIEN 14B
Postadresse:	0579 OSLO
Matrikkel:	0301-124/237

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202057

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 13.11.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201610990-36 Saksbeh.: Erik Rolfsrud Nergaard Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BØKKERVEIEN 14A	Eiendom:	124/237/0/0
Tiltakshaver:	HASLEMANN AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon – Bøkkerveien 14 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for boligbygg som vi mottok 23.10.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg E1 med tilhørende utomhusareal rundt bygget. Uteareal til barnehagen i bygg E2 og selve barnehagen er ikke omfattet av tillatelsen.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av gangareal S9, mottatt 23.10.2018. Dispensasjonen gjelder for bygg E med tilhørende utomhusareal rundt bygget fram til om med 01.11.2019. Uteareal til barnehagen i bygg E2 og selve barnehagen er ikke omfattet av dispensasjonen. Dispensasjonsvedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Søknad om dispensasjon er ikke nabovarslet, da ingen naboer eller gjenboere utenom de involverte parter påvirkes.

Gjenstående arbeider

Mindre utomhusarbeider, beplantning etc.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 06.11.2019.

Innholdet i dispensasjonssøknaden

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål «Bebyggelse og anlegg – fremtidig» i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er omfattet av hensynssone H-810_2 med

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

krav om felles planlegging, jf. kommuneplanen § 17.1. Eiendommen befinner seg i et område med behov for park på minimum 5 daa. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T7 for blågrønn struktur (datert 04.03.2015).

Eiendommen er regulert til Bolig/ barnehage/ institusjon (kultur)/ kontor/ industri i reguleringsplan for Haslevangen 16-18 m.fl., S-4597, vedtatt 24.08.2011. Området utgjør felt K6.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra kravet i reguleringsplan S-4597 § 12 som sier at «før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg/hovedombygging/bruksendring i felt K6 skal følgende være opparbeidet. Gangareal mellom feltet og felt K11 Hovedbygget», dvs. felt S9 f_gangareal-2.

Søker begrunner søknaden med at:

- arealet er i dag et anleggsområde i forbindelse med ombygging av Arcus gamle hovedbygg (saksnummer 201604482)
- det er montert opp stillas lang fasaden til dette bygget, det pågår fasadearbeider og området benyttes som ut- og inntransporter til byggeplassen samt plass for avfallscontainere i forbindelse med byggeprosessen
- av sikkerhetsmessig og praktiske grunner der det ikke mulig å benytte området som gangareal for offentligheten

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-4597 § 12 for opparbeidelse av felt S9 før midlertidig brukstillatelse

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at det interne gangveisystemet skal opparbeides i takt med utbyggingen innenfor området, slik at nødvendig byromsstruktur og forbindelser sikres som en del av utbyggingen.

Gangareal S9 er innenfor tiltaksområdet til og planlagt opparbeidet i forbindelse med pågående byggesak for Hovedbygget/Vinmonopolhallen, på felt K11. Dette arealet henger også tettest sammen med Vinmonopolhallen, da inngangspartiene her vender ut mot S9. Felt K11 har imidlertid ikke krav til opparbeidelse av dette arealet mellom felt K6 og K11. Samtidig er det etablert en midlertidig gangvei langs S9 på felt K6, slik at det er mulig å ferdes gjennom området når bygget tas i bruk.

Ved å tidsbegrense dispensasjonen tilsidesettes hensynet bak bestemmelsen kun i en begrenset periode, fram til og med 01.11.2019. Er S9 ikke ferdigstilt ved dispensasjonens utløp, gjelder igjen kravet, og den midlertidige brukstillatelsen vil da opphøre, jf. pbl. § 19-3.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene med å gi dispensasjon er at gangarealet kan opparbeides hensiktsmessig i sammenheng med Hovedbygget, og at beboerne kan flytte inn i byggene på felt K6 før byggesaken for Hovedbygget er ferdig. Ulempen er at S9 vil være en byggeplass i en periode etter at beboerne har flyttet inn i felt K6. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Spesielle forhold

Rekkefølgebestemmelsene stiller krav om at gangareal S9 opparbeides i forbindelse med utbyggingen av felt K6. Dette arealet planlegges opparbeidet i forbindelse med utbyggingen av felt K11. Når/dersom det søkes om dispensasjon fra dette rekkefølgekravet for barnehagen i Bygg E2, må det (offentligrettslig) sikres at dette arealet skal opparbeides i forbindelse med K11.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- dokumentasjon på at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten
- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201610990

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er 3 uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.11.2018 av:

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Linda Kristiansen - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
HASLEMANN AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO, espenfriis.jorgensen@afgruppen.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 13.08.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201610990-30 Saksbeh.: Kristian Thomassen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HASLEVANGEN 18	Eiendom:	124/237/0/0
Tiltakshaver:	HASLEMANN AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse og dispensasjon

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for boligbygg, og mottatt 06.07.2018 og 09.08.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Bygg E2 bortsett fra barnehage og barnehagens uteareal.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av gangareal S9, mottatt 09.08.2018. Dispensasjonen gjelder kun for boligene i bygg E2. Dispensasjonsvedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6, vedrørende krav om opparbeidelse av boligenes uteoppholdsareal før midlertidig brukstillatelse, med vilkår om at uteoppholdsarealet ferdigstilles innen 01.11.2018.

Søknad om dispensasjon er ikke nabovarslet, da ingen naboer eller gjenboere utenom de involverte parter påvirkes.

Gjenstående arbeider

Komplettering av lås og beslag, innregulering rør, varmeanlegg og ventilasjon. Utomhusanlegg. Tilhørende utomhusanlegg til boligene i E2 skal være utført innen 01.11.2018.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Innholdet i dispensasjonssøknaden

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplanen
Eiendommen er regulert til hovedformål «Bebyggelse og anlegg – fremtidig» i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er omfattet av hensynssone H-810_2 med krav om felles planlegging, jf. kommuneplanen § 17.1. Eiendommen befinner seg i et område med behov for park på minimum 5 daa. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T7 for blågrønn struktur (datert 04.03.2015).

Detaljregulering
Eiendommen er regulert til Bolig/ barnehage/ institusjon (kultur)/ kontor/ industri i reguleringsplan for Haslevangen 16-18 m.fl., S-4597, vedtatt 24.08.2011. Området utgjør felt K6.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes med dette om dispensasjon fra kravet i reguleringsbestemmelsens §12 som sier at «før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg/hovedombygging/bruksendring i felt K6 skal følgende være opparbeidet: Gangareal mellom feltet og felt K11 Hovedbygget.». Dispensasjonssøknaden begrunnes med at det arealet hvor den regulerte gangarealet ligger i dag er et anleggsområde i forbindelse med ombygging av Arcus gamle hovedbygg, ref. saksnr. 201604482. Det er opparbeidet et midlertidig gangareal mellom feltene som sikrer adkomst gjennom området.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav om opparbeidelse av gangareal S9

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er at det interne gangveisystemet skal opparbeides i takt med utbyggingen innenfor området, slik at nødvendig byromsstruktur og forbindelser sikres som en del av utbyggingen.

Gangareal S9 er innenfor tiltaksområdet til- og planlagt opparbeidet i forbindelse med pågående byggesak for Hovedbygget/Vinmonopolhallen, på felt K11. Dette arealet henger også tettest sammen med Vinmonopolhallen, da inngangspartiene her vender ut mot S9. Felt K11 har imidlertid ikke krav til opparbeidelse av dette arealet mellom felt K6 og K11.

Det skal etableres en midlertidig gangvei langs S9, slik at forbindelsen etableres samtidig som innflytting i bygg E1. Dispensasjonen gjelder kun for boligene i Bygg E1, og kravet om opparbeidelse av gangarealet vil gjelde når det søkes om midlertidig brukstillatelse for Bygg E1 eller barnehage i Bygg E2.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene med å gi dispensasjon er at gangarealet kan opparbeides hensiktsmessig i sammenheng med Hovedbygget, og at beboerne kan flytte inn i byggene på felt K6 før byggesaken for Hovedbygget er ferdig. Ulempen er at S9 vil være en byggeplass i ett-par år etter at beboerne har flyttet inn i felt K6.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes med dette om dispensasjon fra kravet i reguleringsbestemmelsens §6 om at boligenes uteareal skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav om opparbeidelse av gangareal S9

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at beboerne får tatt i bruk uterealet når de flytter inn.

Utearealet til beboerne er innenfor byggeområde for Bygg E1, som nærmer seg sluttføring. Arbeidet med utearealet påbegynnes i september (om en månes tid fra dette vedtak). Det er tilgjengelig uteareal for beboerne i kort gåavstand fra bygg E1, som kan benyttes i de nærmeste månedene før eget uteareal er opparbeidet. Det stilles krav om at uterealet er ferdigstilt innen 01.11.2018.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene med å gi dispensasjon er at boligene i Bygg E2 kan tas i bruk når selve bygget er innflyttingsklart.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon, med vilkår om at uteoppholdsarealet er ferdigstilt innen 01.12.2018.

Spesielle forhold

Rekkefølgebestemmelsene stiller krav om at gangareal S9 opparbeides i forbindelse med utbyggingen av felt K6. Dette arealet planlegges opparbeidet i forbindelse med utbyggingen av felt K11. Når/dersom det søkes om dispensasjon fra dette rekkefølgekravet for bygg E1/barnehagen i Bygg E2, må det (offentligrettslig) sikres at dette arealet skal opparbeides i forbindelse med K11.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- dokumentasjon på at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten
- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201610990

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.08.2018 av:

Kristian Thomassen - saksbehandler
Anne Torill Halse - fungerende enhetsleder

Kopi til:
HASLEMANN AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO, espenfriis.jorgensen@afgruppen.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.08.2024
Espen Friis Jørgensen	201610990 - 60 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	BØKKERVEIEN 14 A-C - 16 A-C	Eiendom:	124/237/0/0
Tiltakshaver:	HASLEMANN AS	Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Bøkkerveien 14 A-C - 16 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker med barnehage, mottatt 22.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger som utgår i sak 201610990			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	HLB-E0-01-A-2-20-01	14.07.2016	1/41
Utomhusplan	HLB-E0-00-L-7-10-101	16.09.2016	12/5
Utomhusplan	E1	21.05.2019	49/2

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 22.12.2023.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 15.08.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
HASLEMANN AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bøkkerveien 14B

Nabolaget Løren - vurdert av 403 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	11 min 0.9 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Kuben videregående skole	18 min
Valle Hovin videregående skole	21 min

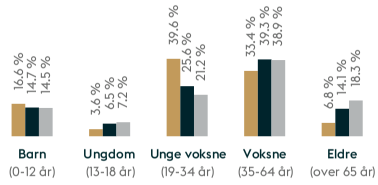
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	5 min 0.4 km
Løren T Linje 4	7 min 0.5 km
Rosenhoff Linje 17	17 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Krydderhagen barnehage (1-5 år... 59 barn	3 min 0.2 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0... 80 barn	4 min 0.3 km
Gregers barnehage	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	7 min
Skjønnhaug skole	10 min
STERK treningssenter	6 min
EVO Løren	8 min

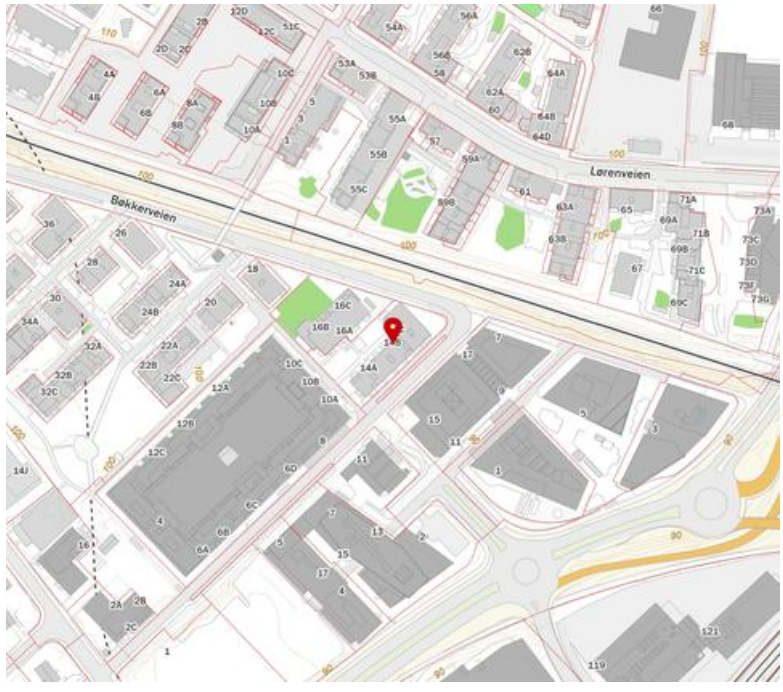
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0246/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bøkkerveien 14B 0579 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 237 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no