NORDVIK

Bøkkerveien 18

1 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Bøkkerveien 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
77	Om boligen
88	Nabolagsprofil
90	Tilstandsrapport
112	Egenerklæringsskjema
119	Andre vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og delikat 2-roms fra 2017 med solrik balkong | Utsikt og kveldssol | God standard og planløsning | 5. etg med heis

Prisantydning	**5 090 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 091 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 511,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys og delikat 2-roms leilighet fra 2017 i populære Krydderhagen. Leiligheten har en luftig beliggenhet i byggets 5. etasje med sydvestvendt balkong, utsikt, store vindusflater og rikelig med naturlig lysinnslipp. God standard med pene overflater og en velutnyttet, smart planløsning som gir svært god romfølelse. Rolig og attraktivt bomiljø med kort vei til Vinslottet, kafeer, kollektivtransport, servicetilbud samt flotte tur- og sykkelveier.

- Sydvestvendt balkong med gode solforhold
- Usjenert i 5. etg med heis og fin utsikt
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Oppgradert Epoq-kjøkken m/ hvitevarer
- A-konto fjernvarme og internett inkl
- To kjellerboder
- Svært godt kollektivtilbud
- Kort vei til sentrum
- Ingen fellesgjeld
- Ingen forkjøp
- Ingen dok. avgift

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm




















SIEMENS






AUSTER


































LG
ThinQ


LG
ThinQ
11/6kg












AUSTER
Vinslottet
8 FISH SUSHI


VINSLOTTET
19
33
HASLE
Vinslottet
SMOOTHIE ZONE
SMOOTHIE ZONE


HASLE LINIE GASTROPUB


SPAR
FRUKT & GRØNNSAKER
BIER
JUICE
Velkommen!
Sugar & Spice
Asian Streetfood
Lille Lab
Somme Vibber
LØK
GULROT


STЭRK
STЭRK



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0028/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bøkkerveien 18, 0579 OSLO
Gnr 124, bnr 278 i Oslo kommune
Andelsnr 24 i Krydderhagen B3 Borettslag, org.nr. 916101279

Selgere
Jenny Kristine Imingen Skjellet
Trygve Jølstad Fonsgaard

Kjøpesum og omkostninger
5 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 091 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 100 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Bod (bygg 18) og bod (bygg 20)
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i kjeller på 4 kvm. Bod er merket med: B3 24
Bod i kjeller på 6,56 kvm. Bod er merket med: B3 24 - U2 125 (vær klar over at bod ligger i bygg 20)
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er oppmålt til 42,43 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bad, stue/kjøkken, soverom. Det medfølger i tillegg to kjellerboder. Én på ca. 4 kvm i samme bygg, og én på ca. 6,56 kvm i bygg 20.

Standard
Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 5. etasje, med enkel heisadkomst fra felles inngangsparti. Romslig entré med porttelefon, parkettgulv og malte veggflater, sist malt opp i 2026. Gode oppbevaringsmuligheter i stor skyvedørsgarderobe. Nisje med plass til for eksempel kommode og/eller knaggrekke.

Stue:
Leiligheten ble ferdigstilt i 2017, noe som gjenspeiles i standarden. Et åpent og luftig bomiljø hvor alt er moderne, praktisk og lettstelt. Pene overflater, ca. 2,48 meter under taket og luftig romfølelse. Store vindusflater mot sydvest sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp. På flere av vinduene er det montert solskjerming. Stuen har

parkettgulv og veggflater malt i duse fargetoner. Gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Stille og tilbaketrukket i flotte omgivelser. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren radiatorvarme.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 8,7 kvm med gode solforhold og flott, langstrakt utsikt - blant annet mot Holmenkollen i det fjerne. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet, og vender sydvest. God plass til en romslig sittegruppe, grill og beplantning. Et fint sted å invitere venner og familie til hyggelige sommerkvelder. Midtsommer har man sol fra ca. kl. 12/12.30 til sent på kveld. Balkongen er utstyrt med belysning og stikkontakt.

Kjøkken:
Moderne og oppgradert Epoq-kjøkken med glatte fronter, samt benkeplate og oppvaskkum i kompositttmateriale. Tidløst og praktisk med smarte løsninger og godt med oppbevaring, blant annet i flere skap over kjøkkenet. Kombinert kjøl/- fryseskap, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert. Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt og komfyrvakt.

Bad:
Romslig og tidløst bad med opplegg og plass for vaskemaskin. Helflisede overflater, vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, en moderne baderomsinnredning og praktisk veggskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom:
Lunt og fint soverom med store vindusflater og gode lysforhold. Soverommet har parkettgulv og veggflater malt i en dus og behagelig fargetone. Gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Høyt, fritt og usjenert med luftig romfølelse og god atmosfære.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Det er korttidsparkering tilgjengelig i området rundt Vinslottet samt i Krydderhagen parkeringshus. For langtidsparkering kan det leies plass i Krydderhagen parkeringshus gjennom Park Nordic, med en månedlig kostnad på ca. kr 3 000. Per i dag er anlegget fullt via Park Nordic, men det forekommer privat utleie av parkeringsplasser via Facebook-gruppen «Krydderhagen garasje». Her hender det også at parkeringsplasser legges ut for salg.

Modernisering og påkostninger
2026: Malt gang
2025: Byttet regulator + aktuator
2025: Byttet dimmer på stue og på bad
2024: Malt stue
2024: Satt inn spotter i himlingen i stue

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar:
Byttet dimmer til spotter. Utført av elektriker.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Satt inn spotter i himling på stue, januar 2025, Jc Elektro & Design AS. Bytte dimmer på bad og stue, utført 13.10.2025, Elvern AS.

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

Når ble kontrollen utført?
Elektrisk anlegg i alle leiligheter i bygget kontrollert i oktober 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bytte regulator og akuator i leiligheten den 30.09.2025

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

Beskriv:
Rensing av rør april 2025 i regi av borettslaget

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

Eventuell kommentar:
Det ble 19.06.2023 lagt ut melding på vibbo om at det var observert skjeggkre i en av leilighetene (ikke vår), og satt ut feller for å hindre spredning. Vi har ikke observert skjeggkre i leiligheten eller andre steder i blokka. Det har ikke vært snakk om dette i borettslaget siden saken ble meldt første gang. Antar at problemet er løst da vi ikke har hørt noe mer.

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

Beskriv:
Det var en liten lekkasje i fordelerskapet. Dette har blitt utbedret ved å bytte regulator og akuator i leiligheten den 30.09.2025. Utført av rørlegger.

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

Beskriv:
Noen ganger henger 1 av 3 lamper over kjøkkenbenken seg og vil ikke skru seg på. Dette har ikke vært et problem da det enkelt løses ved å skru av bryteren, vente et minutt og skru på igjen. Da skrur alle lampene seg på som normalt. Vært sånn hele perioden vi har bodd her. Lyset ble installert før enn vi flyttet inn. Dette "problemet" skjer som nevnt kun noen ganger.

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

Oppgi type rapport og årstall:
Tilstandsrapport fra 2023 og kommer nå tilstandsrapport fra 2026 i forbindelse med salg.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Oppgis i takstrapport/tilstandsrapport

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?
Ja

Beskriv:
Haslevangen bygges i andre enden av Krydderhagen. Arbeidet er ferdig første halvdel 2027. Arbeidet synes ikke fra leiligheten og det er lite støy.

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

Eventuell kommentar:
Ingen konkrete planer. Felleskoatnadene bestemmes av Styret.

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

Beskriv:
Krydderhagen borettslag eier brua som går fra bøkkerveien til lørenvangen.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Bygningen har grunnmur av betongkonstruksjon
- Ytterveggene er utført i betong med pusset og malt fasade
- Yttertaket har ukjent tekking
- Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2016
- Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2016
- Inngangsdør fra 2017 med brann- og lydklassifisering (EI30/35dB). Døren er utstyrt med kikkehull
- Sørvestvendt balkong på 8,7 kvm. Balkongen er oppbygget i betong og gulv dekket med terrassegulv

Innvendig:
- Gulv med parkett
- Vegger med glatt malt utførelse

- Himling med glatt malt utførelse
- Etasjeskillere av betong/elementer
- Innvendige dører med glatte dørblader

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger bestående av rør i rør system
- Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap
- Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast
- Vannbåren varme til baderomsgulv og til radiator plassert i stue/kjøkken
- Balansert ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Overflater:
· Det er påvist fuktskjolde i parkett på soverom (i følge tidligere prospekt fra robotstøvsuger)
· Det er påvist noe sprekker mellom gulvbord. (Kan ha sammenheng med luftfuktighet, dette kan ikke konstateres)

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap
- Fryser
- Platetopp
- Komfyr
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Støvsuger
- Lampe i stue
- Tv
- Veggbilder
- Gardiner

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme til baderomsgulv og til radiator plassert i stue/kjøkken

Eier opplyser at regulator til varme i baderomsgulv ble skiftet i 2026.

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. 1801 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 511,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd/TV, á konto fjernvarme, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, samt drift og vedlikehold for borettslaget mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 2527
Bredbånd/TV: kr. 494
Akonto fjernvarme kr. 490

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 331 270,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 325 078,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Altibox (Inkludert i felleskostnadene)

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 30 andelsleiligheter. Krydderhagen B3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916101279. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

IN-ordning:
Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207606847
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 23 538 277,00
Innfrielsesdato: 30.06.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 20.02.2026.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Ingen fellesgjeld for leiligheten pr. 18.02.2026.

Fellesformue
Kr 4 355,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 5 059 812,-
Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 646 540,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke mottatt regnskap og budsjett for 2025/2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Se vedlagte husordensregler for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86996119

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 507 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i populære Krydderhagen, fint plassert mellom Hasle og Løren. Høyt og fritt i byggets 5. etasje med sydvestvendt balkong, store vindusflater og rikelig med naturlig lysinnslipp.

Krydderhagen er et spennende hagebyprosjekt, etablert på tomten hvor Vinmonopolets historiske krydderlager en gang lå. Prosjektet ble tidligere plukket ut som en av tre finalister til Oslo bys beste arkitekturpris. I dag fremstår området som en grønn og bilfri oase med hyggelige tun, parkmessig opparbeidede fellesområder og parkeringsanlegg under bakken. Bomiljøet er moderne, sosialt og godt tilrettelagt – perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel skjermet og rolig.

Området har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling og fremstår i dag som en av Oslos mest spennende bydeler. Rett over veien ligger Vinslottet – et populært og levende nærsenter med dagligvarebutikk, frisør, serveringssteder og ulike servicetilbud. Her finner du blant annet Hasle Gastropub, W.B. Samson bakeri, pizza og 8 Fish Sushi. Hasle Gastropub holder til i store, hyggelige lokaler med lun belysning og fine sittegrupper – perfekt for en burger med venner, før kvelden gjerne avsluttes med dart eller shuffleboard. På W.B. Samson møter du en lett og trivelig atmosfære med ferske bakervarer til helgekosen, i tillegg til italiensk pizza. Flere av stedene har også uteservering om sommeren. Sugar & Spice ligger i 1. etasje med inngang fra utsiden av Vinslottet og serverer Asian Street Food i grønne og frodige omgivelser, mens «Stykke» raskt har blitt en lokal favoritt – ofte omtalt som «kokkenes pizzasted».

Dagligvaretilbudet i nærområdet er svært godt, med nær sagt alle kjedene representert innen kort gangavstand, deriblant Spar på Vinslottet, Kiwi, Rema 1000, Joker, Meny, Coop Extra og Bunnpris. Barnehage ligger praktisk til i nabobygget, noe som gjør hverdagslogistikken enkel for barnefamilier. Kort vei unna finner du også Løren med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder, samt populære møteplasser som Løren Torg, Hasle Torg og Økern Portal – sistnevnte med restauranter, kaffebarer og en spektakulær takhage på toppen.

For den aktive byr området på et rikt tilbud av treningssentre og aktivitetsmuligheter, med flere alternativer i nærheten, blant annet to Sterk-filialer, Sats Hasle og CrossFit. Den grønne ringen – en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse – knytter sammen nærområdene og gir enkel tilgang til både rekreasjon og aktivitet. Det er hyggelig å ta med seg en kanelbolle fra Samson og rusle til Hasleparken på Keyserløkka, hvor du får flott utsikt utover Oslo og Oslofjorden, eller fortsette turen videre til Lille Tøyen, Tiedemannsparken og rundt Hasledammen. Langs Akerselva og videre mot marka finner du flotte tur- og sykkelmuligheter året rundt.

Området har svært gode kollektivforbindelser. T-banens linje 4 ligger kun ca. 250 meter unna, mens linje 5 nås på omtrent 600 meter. I tillegg finnes flere bussforbindelser i ulike retninger, noe som gir enkel og effektiv tilgang til resten av byen. Dette er med andre ord et område som kombinerer urban bekvemmelighet med grønne omgivelser – et sted hvor det er enkelt å trives, enten du søker byliv, aktivitet eller rolige hverdager i moderne omgivelser.

Skoler og barnehager
Området sokner til Sinsen barneskole og Frydenberg ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Krydderhagen barnehage, Gregers barnehage og Brødfabrikken Fus barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.04.2023.

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

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett
Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/institusjon (kultur), idrettsanlegg/kontor iht. S-4597. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering , Bøkkerveien 4 - 12
Saksnummer: 2025/06945 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506945

Detaljregulering , Bøkkerveien 1 - 3
Saksnummer: 2025/06717 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506717

Økernveien med sidegater - Utarbeidelse av planforslag - Gateopprustning - Grønn mobilitet
Saksnummer: 202453643 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede

t.asp?caseno=202453643

Økernveien 115 - Utarbeidelse av planforslag - Oppføring av boliger
Saksnummer: 201615880 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201615880

Pågående byggesaker i området:
Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Saksnummer: 2025/05866 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505866

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/

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:

301/124/278:
30.03.2017 - Dokumentnr: 280690 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:236

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285 Snr:1 til og med Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304 Snr:1 til og med Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:305
Gjelder gangadkomst/kjørbar adkomst for ambulanse, flyttebilo.l.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:266
Gjelder rett til 17 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:266
Gjelder bruksrett til 42 sykkelparkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:266
Gjelder bruksrett til 30 boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285 Snr:1 til og med Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304 Snr:1 til og med Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:305
Gjelder bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285 Snr:1 til og med Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304 Snr:1 til og med Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:305
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av bygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285 Snr:1 til og med Snr. 49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304 Snr:1 til og med Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:305
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:266
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.03.2017 - Dokumentnr: 280696 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:237 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:237 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:285 Snr:1 til og med 49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:304 Snr:1 til og med Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:305
Rett til å anlegge/ ha liggende felles stikkledninger for avløp med nødvendig kummer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2019 - Dokumentnr: 592036 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:236
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruk av fellesareal
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 000,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 800,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 200,- 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. 3 625,-.

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 6. mars 2026

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

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

Bøkkerveien 18

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	738 elever, 53 klasser	12 min 1 km
Løren skole (1-7 kl.)	740 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	3 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Kuben videregående skole		17 min
Valle Hovin videregående skole		21 min

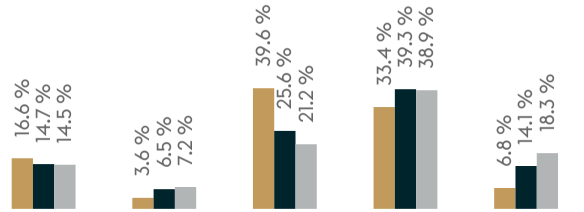
Offentlig transport

Løren T	Linje 4B	3 min 0.2 km
Løren T	Linje 4	5 min 0.4 km
Rosenhoff	Linje 17	15 min 1.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

Barnehager

Gregers barnehage (1-5 år)	45 barn	2 min 0.1 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år...	66 barn	2 min 0.2 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1...	78 barn	2 min 0.2 km

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 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	5 min
Skjønnhaug skole	9 min
STERK treningssenter	5 min
EVO Løren	7 min

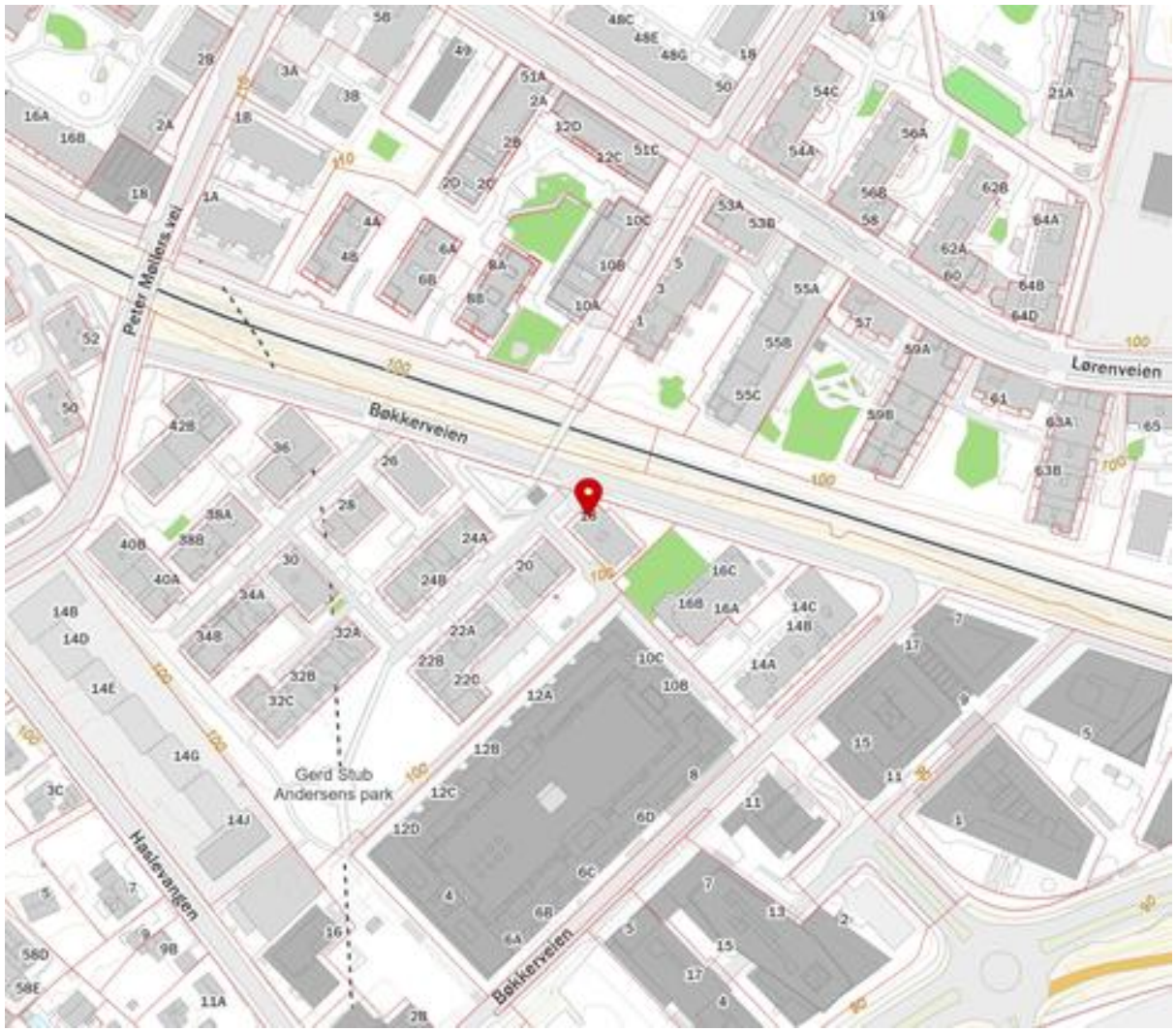
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— 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 2026

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Bøkkerveien 18, 0579 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 278

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 22.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2406 **Referansenummer:** US1110

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Bøkkerveien 18, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2017 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper er utført i betong/elementer, og etasjeskillere i betong. Det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

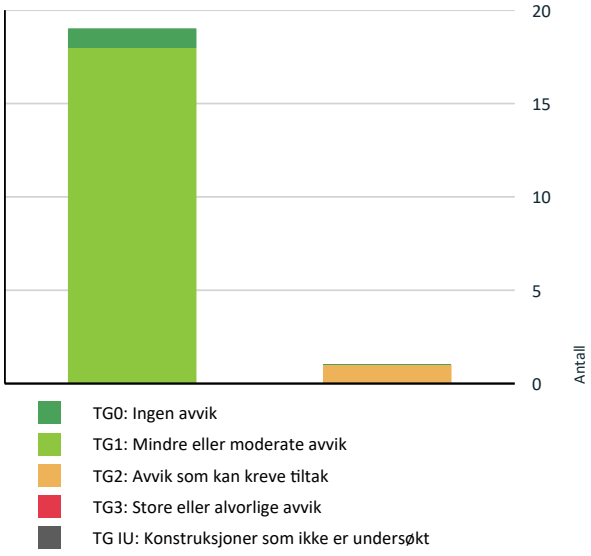
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2016.



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2016.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/35dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

Årstall: 2017



Produktinformasjon

TG 1 Balkong

Omtrent sør-vestvendt balkong på 8,7 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassegulv.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 128 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2017

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er fremvist vedlikeholdsplan for 2025–2045, kort oppsummert:
Bygget er oppført i 2017 og er relativt nytt. Det er ikke registrert større vedlikeholdsbehov nå, men planen viser fremtidige tiltak 10 - 40 år frem i tid.
Kontakt styret for ytterliggere informasjon.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolde i parkett på soverom (i følge tidligere prospekt fra robotstøvsuger)
Det er påvist noe sprekker mellom gulvbord. (Kan ha sammenheng med luftfuktighet, dette kan ikke konstateres)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom det er ønskelig.



Gulv



Gulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2017

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader.

Årstall: 2017

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: Byggeår

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ferdigattest
Arbeid utført av: AF gruppen med underleverandører.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2017



Ferdigattest

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Årstall: 2017

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 37 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2017



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i dusjsonen.

Tettesjikt:
Smøremembran, synlig klemt mansjett på underside av klemring.

Årstall: 2017



Sluk

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

5 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2017



Papirtest

5 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom, sjakt begrenser undersøkelser.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler:

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Sjakt oppført som en del av branncelle, andre tilstøtende vegger med vann og el-anlegg.

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate plater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt integrert i ventilator, platetopp, kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2017

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2017



Oversikt



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2017

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til baderomsgulv og til radiator plassert i stue/kjøkken.

Eier opplyser at regulator til varme i baderomsgulv ble skiftet i 2025, kvittering fremvist.

Årstall: 2017



Fordelerskap

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Forbruksmåler og hovedsikring plassert: I kjeller
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, av det jeg vet

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

   Ja, anlegget er fra byggeår. Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.
   Det er blitt satt inn spotter i himlingen og byttet 2 stk dimmere mens vi har bodd der. Dette er utført av elektriker. Dokumentasjon foreligger.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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?
Ukjent

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Eier opplyser: Fra salgsoppgaven da vi kjøpte i 2023 står dette: "Elsjekk AS gjennomførte el-kontroll den 12.10.2022. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.



Sikringsskap



Oversikt



El-sjekk



Samsvarserklæring fra byggeår

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

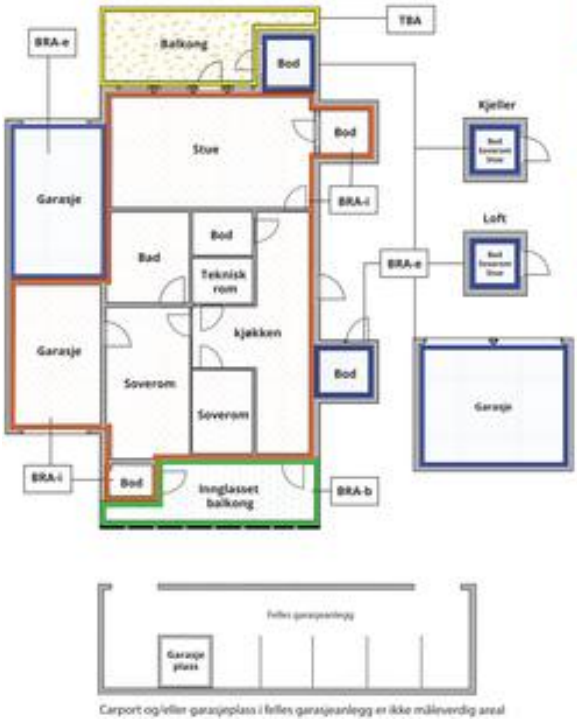
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	42			42	9
Kjeller		11		11	
SUM	**42**	**11**			**9**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod (bygg 20), bod (bygg 18)	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er oppmålt til 42,43 kvm.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,48m

Bod i kjeller på 6,56 kvm. Bod er merket med: B3 24 - U2 125 (vær klar over at bod ligger i bygg 20)
Bod i kjeller på 4 kvm. Bod er merket med: B3 24

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, installert spotter i himlingen og byttet av dimmere, én i stue og én på bad. Bytta "rør" og "motor" i fordelerskapet til varmekabler på badet. (Dette har vært et kjent problem i bygget). Alt er utført av håndtverkere gjennom MittAnbud. Har kvitteringer. Rørleggertjenester er utført av Skedsmo Rørleggerbedrift AS. Spotter er installert av JC Elektro og Design AS. Dimmere er byttet av Elvern AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Trygve Jølstad Fonsgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	278		0	506.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bøkkerveien 18

Hjemmelshaver
Krydderhagen B3 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG	916101279			Skjellet Jenny Kristine Imingen, Fonsgaard Trygve Jølstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	19.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	
2	22.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

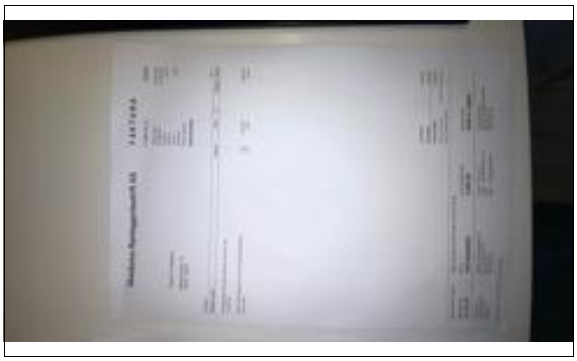
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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.

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Faktura rørlegger



Samsvarserklæring elektriker



Faktura elektriker

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skjellet, Jenny Kristine Imingen	9578-5993-4-2933597	2026-02-19 16:26:24
Fonsgaard, Trygve Jølstad	9578-5997-4-3216494	2026-02-19 16:40:58

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
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
22-0028/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bøkkerveien 18, 0579 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Jenny Kristine Imingen Skjellet, Trygve Jølstad Fonsgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2023

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: 86996119
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

Eventuell kommentar: Byttet dimmer til spotter. Utført av elektriker.

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn spotter i himling på stue, januar 2025, Jc Elektro & Design AS. Bytte dimmer på bad og stue, utført 13.10.2025, Elvern AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektrisk annlegg i alle leiligheter i bygget kontrollert i oktober 2022.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte regulator og akuator i leiligheten den 30.09.2025

---

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?

Ja

Beskriv: Rensing av rør april 2025 i regi av borettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble 19.06.2023 lagt ut melding på vibbo om at det var observert skjeggkre i en av leilighetene (ikke vår), og satt ut feller for å hindre spredning. Vi har ikke observert skjeggkre i leiligheten eller andre steder i blokka. Det har ikke vært snakk om dette i borettslaget siden saken ble meldt første gang. Antar at problemet er løst da vi ikke har hørt noe mer.

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

Ja

Beskriv: Det var en liten lekkasje i fordelerskapet. Dette har blitt utbedret ved å bytte regulator og akuator i leiligheten den 30.09.2025. Utført av rørlegger.

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

Ja

Beskriv: Noen ganger henger 1 av 3 lamper over kjøkkenbenken seg og vil ikke skru seg på. Dette har ikke vært et problem da det enkelt løses ved å skru av bryteren, vente et minutt og skru på igjen. Da skrur alle lampene seg på som normalt. Vært sånn hele perioden vi har bodd her. Lyset ble installert før enn vi flyttet inn. Dette "problemet" skjer som nevnt kun noen ganger.

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 fra 2023 og kommer nå tilstandsrapport fra 2026 i forbindelse med salg.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgis i takstrapport/tilstandsrapport

---

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?

Ja

Beskriv: Haslevangen bygges i andre enden av Krydderhagen. Arbeidet er ferdig første halvdel 2027. Arbeidet synes ikke fra leiligheten og det er lite støy.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen konkrete planer. Felleskoatnadene bestemmes av Styret.

---

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?

Ja

Beskriv: krydderhagen borettslag eier brua som går fra bøkkerveien til lørenvangen.

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: 22-0028/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fonsgaard, Trygve Jølstad	**2026-02-19**	**Skjellet, Jenny Kristine Imingen**	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Fonsgaard, Trygve Jølstad

Identifikasjon

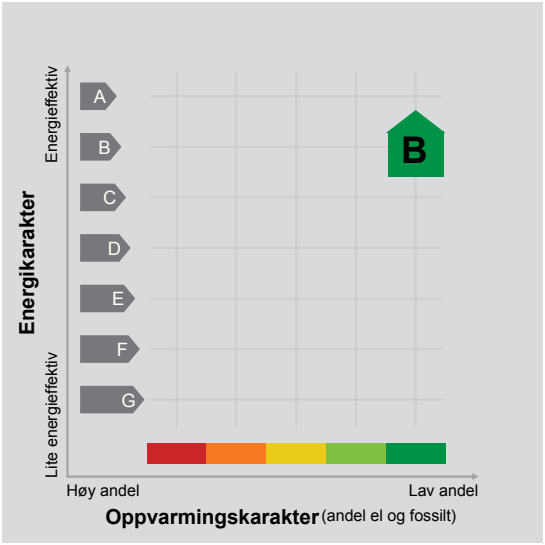
bankID Skjellet, Jenny Kristine Imingen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bøkkerveien 18
Postnummer	0579
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300498838
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	83832c6a-49d6-477d-84c5-2e167fa8b45a
Dato	04.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bøkkerveien 18
Postnummer: 0579
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0504
Dato: 04.05.2024 8:14:56
Energimerkenummer: 83832c6a-49d6-477d-84c5-2e167fa8b45a

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 278
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300498838

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0028/26 . Vår ref.: 7521-1-24 Dato: 18.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Krydderhagen B3 Borettslag
Organisasjonsnr:	916101279
Andelseier:	Fonsgaard, Trygve Jølstad
Medeier:	Skjellet, Jenny Kristine Imingen
Leilighetsnummer:	24
Adresse:	Bøkkerveien 18, 0579 OSLO
Andelsnummer:	24
Gnr.	124
Bnr.	278
Borettsinnskudd:	Kr. 956 088,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86996119.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Kjøpere av leilighet I Krydderhagen, hvor det ikke medfølger rett til p-plass i anlegget Krydderhagen Garasje, vil ikke få mulighet til å kjøpe P-rett i Krydderhagen Garasje i ettertid. Dette er en følge av restriksjoner satt av eieren av Krydderhagen Garasje AS. Dersom det følger P-rett, så må eierskiftemelding sendes til Hasle Linje Parkering AS Eierskiftemelding sendes til krydderhagengarasje@ragde.no Ny andelseier må gjøres kjent med vedtekter og husordensregler av tidligere eier, hvor sistnevnte også må føre over tilganger til nye eiere. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. 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 forretningsfører 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207606847

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	23 538 277,00
Innfrielsesdato:	30.06.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 3 511,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	490,00	
Lån nr: 9820760684; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820760684; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 527,00	
Bredbånd/TV	494,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	195,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	4 355,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207606847
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon: 22 86 54 41.

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/Bettina Hoem Gudim, e-post:krydderhagenb3@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at 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 6.725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter
for
Krydderhagen B3 Borettslag Org. nr. 916 101 279

Fastsatt på stiftelsesmøte 9.9.2015
Sist endret i ordinært årsmøte 2020

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Krydderhagen B3 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.

2. 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 opptil 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) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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 3 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) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(5) 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.
(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 for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet
6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
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 § 5-7

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 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.

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

HUSORDENSREGLER
FOR KRYDDERHAGEN B3

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslag og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig 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. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre borettslag/sameier eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 23.00 og 09.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene eller i egen bolig. Alle boenheter har installert brannalarmsystem som videre er tilkoblet resten av borettslaget. Utgifter forbundet med unødvendig utrykning ved utløsning av brannalarm som er forårsaket av røyking eller annen uforsiktighet vil overdras til den enkelte boenhet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte beboer 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 beboer måtte dekke kostnadene for reparasjon av skader påført eiendommen.

§ 5. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Større papp må rives i mindre deler før papirbeholder kan benyttes. Dette for å unngå at det setter seg fast i toppen av beholderen og unngå blokade. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Returpunkter i nærliggende område er Hasle T-bane, Løren Torg, Kiwi og Meny. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det eksisterer en gjenbruksstasjon bak Løren Torg.

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

§ 6. 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. Vi har et avansert og følsomt varmtvannssystem til radiatorer og gulvvarme på bad som bare autoriserte firmaer er tillat å utføre service og annet arbeid. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. 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, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret, samt godkjenning fra Plan- og bygge etaten (PBE) i enkelte saker. 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.

Etter vedtak på generalforsamling i 2019, er det kun tillatt med klart glass ved innglassing bak spilerekkverk på balkong og rundt markterrasse.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det borettslagets røyk og varmevarslere ikke er tildekket eller brukt som feste for å henge opp gjenstander. Dette kan skade og/eller forhindre at systemet ikke fungerer slik det skal eller utløses ved feil bruk. Vannskader på borettslagets eiendom som ytre vegger og gulv/tak forårsaket av utløsning ved uforsiktighet eller feil bruk vil føre til at utgifter overdras den enkelte boenhet.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres kontroll av brannslukningsapparatet minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. 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.

§ 12. Overlating av seksjon

Alle andelsborettslag er pliktige til å følge Lov om burettslags.
Ved overlating av seksjon viser styret til Kapittel 5. Bustadene, **§ 5-1** til **§ 5-10**.

Overlating av bruk er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-3. Søknadskjema fra OBOS skal benyttes og sendes inn til OBOS for riktig behandling. Styret kan pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13:

- Hvis overlating av bruken (utleie) skjer i strid med reglene for bruksoverlating i borettslagsloven
- Hvis vilkårene for overlating av bruk (utleie) ikke lenger er tilstede

Faller andelseiers bruksrett til boligen bort, vil også brukerens rett til å bo i boligen falle bort. Standardkontrakten gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig. Dette gir bruker færre rettigheter, blant annet et svakere oppsigelsesvern, enn ved leie av annen bolig, jfr husleieloven § 11-4.

Dersom styret nekter å samtykke til overlating av bruk, skal styret gi melding om dette senest innen en måned etter av søknaden er kommet fram til laget

Hvis samtykke til overlating av bruk gis, gjelder samtykke for den periode og den bruker som det er gitt samtykke for. Ved endring av bruker eller forlengelse av perioden må det sendes ny søknad om overlating av bruk. Brukers ektefelle, samboer eller husstandsmedlemmer for øvrig, kan imidlertid fortsette leieforholdet uten ny søknad dersom brukeren selv flytter ut.

Brukeren plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler.

Andelseier er ansvarlig for at felleskostnadene til borettslaget blir betalt.
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
Juridiske andelseiere skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra borettslaget om bruken av boligen. Borettslaget kan kreve skriftlig svar innen 10 dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til borettslaget.

Andelseier vil bli ilagt et gebyr i forbindelse med behandlingen av søknaden.

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslaget gjennom en avstemming på endringsforslag i det årlige generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Informasjon om Krydderhagen Garasje:

Førstegangskjøpere av leiligheter i Krydderhagen fikk tilbud om å kjøpe en P-rett i Krydderhagen Garasje. P-retten er tinglyst som en realservitutt i matrikkelen til anlegget, gnr.124, bnr. 266 i Oslo kommune og følger automatisk med ved salg av andel/eierseksjon.

Krydderhagen Garasje driftes av Hasle Linje Parkering AS, et datterselskap til Höegh Eiendom AS. Et vilkår ved kjøpet av P-retten var at eier av P-rett må betale sin andel av driftsutgiftene i anlegget. Andel driftsutgifter utgjør p.t. ca. kr. 250,- i måneden. Hasle Linje Parkering AS har valgt å engasjere Onepark AS til å kreve inn driftsutgiftene samt føre oversikt over eiere til enhver tid. Onepark AS må derfor underrettes om salg av leilighet med tilhørende P-rett. Den som har P-rett må også opprette en profil på nettstedet www.autopay.io fordi det er kameragjenkjenning av bilens registreringsnummer. Onepark AS tildeler da en rettighet til denne profilen. Uten slik rettighet påløper det ordinære P-avgifter til eier av kjøretøyet. Eierskiftemelding må sendes til leieplass@onepark.no. Bruk teksten «Beboer Krydderhagen -eierskifte» i emnefeltet. Kjøper vil da bli tildelt en P-rett i anlegget og må legge inn skiltnummeret på en hver bil som benyttes i sin profil på www.autopay.io før innkjøring i anlegget.

Det ble også avtalt at man kan selger P-retten separat fra salg av leiligheten. Et vilkår er at dette kun skje til eiere av leiligheter i Krydderhagen (Ikke Vinslottet). Det er tinglyst hvilke andelsnr./seksjonsnr. som kan overta retten. Man må da påse at hjemmelshaver/andelshaver til selgers leilighet tinglyser P-retten over til kjøper før hjemmelen til leiligheten tinglyses. Gjør man det etterpå, krever det samtykke fra kjøper av leiligheten.

Vedlagt følger en utskrift fra grunnboken fra januar 2021, samt en standardkontrakt som ble benyttet ved salg av P-retter til førstegangskjøpere. Vilkårene i den vil gjelde for kjøpere av retten. Det er ingen særskilte vedtekter for anlegget ut over det som følger av standardteksten i kjøpekontrakten.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7521
KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRYDDERHAGEN B3 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.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Hasle Linie Gastropub.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Internett
9. Fjerne bredbånd/TV-abonnement fra faste utgifter

Med vennlig hilsen,
Styret i KRYDDERHAGEN B3 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.

Forslag til vedtak
Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7521 Revisjonsberetning.pdf
2. 7521 Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Internett

Forslag fremmet av:
Bettina Hoem Gudim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ha kun internett i felleskostnadene og ekskludere tv. Dette må da bestilles på egen hånd

Forslag til vedtak
Kun internett i felleskostnadene

Sak 9

Fjerne bredbånd/TV-abonnement fra faste utgifter

Forslag fremmet av:
Sindre Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bredbånd/TV-abonnementet har vært en del av hver enkel leilighets fellesutgifter siden blokka var ny, men hver eier har ulike behov når det gjelder bredbånd og TV. Noen har for eksempel ikke TV, og noen foretrekker et annet type bredbånd. Jeg ønsker derfor å foreslå at blokka sier opp sin gjeldende avtale og åpner opp for at hver enkelt eier kan velge det abonnementet som passer best. Det aller meste har blitt dyrere de siste årene, og en fast utgift på 494 kr er en unødvendig utgift for enkelte eiere. Vi gjør allerede egne avtaler når det gjelder strøm, så jeg ser ingen grunn til at bredbåndet skal behandles annerledes da vi alle har ulike behov.

Forslag til vedtak
Forslag om å fjerne bredbånd/TV-abonnementet fra de faste utgiftene og heller la den enkelte beboer gjøre egne avtaler ut fra den enkeltes behov, slik vi allerede gjør med strømavtaler.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2FYAU-O7F03-Q6O7O-EBOWG-J5UAM-OVHLP

KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

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.		**48 915**	**129 898**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 059 812	4 051 588
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-600 109	-740 346
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-4 350 593	-3 392 224
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**109 110**	**-80 982**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**158 026**	**48 915**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	237 006	388 863
Kortsiktig gjeld	-78 980	-339 948
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**158 026**	**48 915**

Transaksjon 09222115557544419863 Signert VSP, BG, MST, ØY

KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 249 349	2 302 149	2 265 300	2 265 300
Innkrevde felleskostnader	2	1 173 696	1 003 472	1 173 700	1 256 700
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 423 045**	**3 305 621**	**3 439 000**	**3 522 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-8 500
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 065	-9 516	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-87 478	-83 190	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-20 031	-6 363	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-137 974	-146 019	-138 000	-142 000
Forsikringer		-77 394	-71 963	-76 000	-88 000
Kommunale avgifter	8	-287 996	-260 298	-286 000	-322 960
Kostnader driftsforeningen		-90 116	-90 000	-90 000	-108 000
Energi/fyring	9	-37 396	-107 657	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 240	-169 740	-177 000	-184 000
Andre driftskostnader	10	-92 161	-88 979	-102 000	-111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 070 901**	**-1 090 776**	**-1 110 050**	**-1 217 460**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 352 144**	**2 214 845**	**2 328 950**	**2 304 540**
Innbetalt andel fellesgjeld		4 350 593	3 392 224	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 702 737**	**5 607 069**	**2 328 950**	**2 304 540**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 887	6 322	0	0
Finanskostnader	12	-1 649 812	-1 561 803	-1 693 000	-1 658 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 642 925**	**-1 555 481**	**-1 693 000**	**-1 658 000**
ÅRSRESULTAT		**5 059 812**	**4 051 588**	**635 950**	**646 540**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 059 812	0		
Til annen egenkapital		0	4 051 588		

Transaksjon 09222115557544419863 Signert VSP, BG, MST, ØY

KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 408 849	64 408 849
Tomt		22 651 756	22 651 756
SUM ANLEGGSMIDLER		**87 060 605**	**87 060 605**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	7 855	23 394
Energiavregning		0	8 636
Driftskonto OBOS-banken		229 151	356 823
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	11
SUM OMLØPSMIDLER		**237 006**	**388 863**
SUM EIENDELER		**87 297 611**	**87 449 468**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5 000		150 000	150 000
Opptjent egenkapital	15	30 843 648	25 783 835
SUM EGENKAPITAL		**30 993 648**	**25 933 835**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 561 983	30 512 685
Borettsinnskudd	17	30 663 000	30 663 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**56 224 983**	**61 175 685**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 711	135 778
Påløpte renter		8 032	150 054
Påløpte avdrag		0	54 116
Energiavregning	18	44 237	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**78 980**	**339 948**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 297 611**	**87 449 468**
	19	85 986 000	85 986 000

Transaksjon 09222115557544419863 Signert VSP, BG, MST, ØY

Pantstillelse		
Garantiansvar	0	0

Oslo, 16.04.2025
Styret i Krydderhagen B3 Borettslag

Bettina Hoem Gudim Magnus Solberg Tveit Øyvind Yttervik

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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.

Transaksjon 09222115557544419863 Signert VSP, BG, MST, ØY

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	995 856
Diverse	177 840
Kapitalkostnader på IN-lån	2 242 284
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 065
Overført til kapitalkostnader	-2 249 349
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 173 696**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 670
Andre konsulenthonorarer	-361
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 031**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 288
Drift/vedlikehold elektro	-28 538
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 003
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 934
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 213
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-137 974**

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

Transaksjon 09222115557544419863 Signert VSP, BG, MST, ØY

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-172 872
Renovasjonsavgift	-115 124
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-287 996**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 386
Fjernvarme	-10
SUM ENERGI / FYRING	**-37 396**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-32 412
Renhold ved firmaer	-46 800
Andre fremmede tjenester	-9 628
Andre kontorkostnader	-895
Bank- og kortgebyr	-2 426
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-92 161**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 227
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 660
SUM FINANSINNTEKTER	**6 887**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 649 240
Renter på leverandørgjeld	-572
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 649 812**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2017	64 408 849
SUM BYGNINGER	**64 408 849**

Tomten ble kjøpt i 2017
Gnr.124/bnr.278
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	7 855
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 855**

Transaksjon 09222115557544419863 Signert VSP, BG, MST, ØY

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13 996 208
Egenkapital fra IN tidligere	17 626 856
Egenkapital fra IN 2024	4 350 593
Reduksjon EK fra IN	-5 130 009
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 843 648**

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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2017	-55 323 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 183 459	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	600 109	
Nedbetalt tidligere, IN	17 626 856	
Nedbetalt i år, IN	4 350 593	
		-25 561 983
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 561 983**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2017	-30 663 000
SUMBORETTSINNSKUDD	**-30 663 000**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-234 804
SUM INNTEKTER	**-234 804**

KOSTNADER

Administrasjon	-11 250
Fjernvarme	201 766
SUM KOSTNADER	**190 516**
Uoppgjorte avregninger	51
SUM ENERGIAVREGNING	**-44 237**

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.

Transaksjon 09222115557544419863 Signert VSP, BG, MST, ØY

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: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 663 000
Pantelån	25 561 983
Beregnede IN-forpliktelser	16 847 440
TOTALT	**73 072 423**

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

Bygninger	64 408 849
Tomt	22 651 756
TOTALT	**87 060 605**

Transaksjon 09222115557544419863 Signert VSP, BG, MST, ØY

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 7521 **Selskapsnavn:** KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 B3 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 916101279
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Hasle Linie Gastropub.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS ble valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen valgt. Som protokollvitne ble Magnus Solberg Tveit valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Kathrine Furu

Følgende stilte til valg:
Mette Kathrine Furu

8. Internett

Fremmet av: Bettina Hoem Gudim

Ha kun internett i felleskostnadene og ekskludere tv. Dette må da bestilles på egen hånd

Forslag til vedtak:
Kun internett i felleskostnadene

✓ **Vedtatt. Dette lar seg gjør med dagens ordning, bare å kontakte Alibox, så kan man velge kun Internett.**

9. Fjerne bredbånd/TV-abonnement fra faste utgifter

Fremmet av: Sindre Hansen

Bredbånd/TV-abonnementet har vært en del av hver enkel leilighets fellesutgifter siden blokka var ny, men hver eier har ulike behov når det gjelder bredbånd og TV. Noen har for eksempel ikke TV, og noen foretrekker et annet type bredbånd. Jeg ønsker derfor å foreslå at blokka sier opp sin gjeldende avtale og åpner opp for at hver enkelt eier kan velge det abonnementet som passer best. Det aller meste har blitt dyrere de siste årene, og en fast utgift på 494 kr er en unødvendig utgift for enkelte eiere. Vi gjør allerede egne avtaler når det gjelder strøm, så jeg ser ingen grunn til at bredbåndet skal behandles annerledes da vi alle har ulike behov.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Styret vil kontakte flere tilbydere i forhold til pris for den kollektive avtalen.

Protokollen ble digitalt signert av møteleder Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Magnus Solberg Tveit/s/

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.04.2023
Espen Friis Jørgensen	201417374 - 63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	BØKKERVEIEN 18 - 20 - 22 A-C	Eiendom:	124/236/0/0
Tiltakshaver:	Haslemann AS	Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Bøkkerveien 18 - 20 - 22 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker, mottatt 27.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201417374			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	HLB-B0-00-A-2-11-01	18.12.2014	1/36
Plan underetasje	HLB-B0-U1-A-2-50-01	18.12.2014	1/39
Situasjonsplan	HLB-H0-T0-A-2-10-03	25.08.2015	27/8
Utomhusplan	HLB-B0-00-L-7-10-101	07.09.2016	27/9
Plan 01	HLB-B0-01-A-2-20-01	25.08.2015	27/10
Plan 02	HLB-B0-02-A-2-20-01	25.08.2015	27/11
Plan 03	HLB-B0-03-A-2-20-01	25.08.2015	27/12
Plan 04	HLB-B0-04-A-2-20-01	25.08.2015	27/13
Plan 05	HLB-B0-05-A-2-20-01	25.08.2015	27/14
Plan 06	HLB-B0-06-A-2-20-01	25.08.2015	27/15
Plan T0	HLB-B0-T0-A-2-20-01	25.08.2015	27/16
Snitt AA	HLB-B0-00-A-2-40-01	25.08.2015	27/17
Snitt BB, CC og DD	HLB-B0-00-A-2-40-02	25.08.2015	27/18

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Fasade sørøst og nordvest	HLB-B0-00-A-2-50-01	25.08.2015	27/19
Fasade sørvest	HLB-B0-00-A-2-50-02	25.08.2015	27/20
Fasade nordøst	HLB-B0-00-A-2-50-03	25.08.2015	27/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Haslemann AS, c/o AF Gruppen Norge AS, Innspurten 15, 0663 OSLO

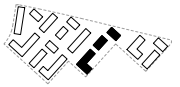


TEGNINGSNUMMER (kompleks, bygg, etasje, fag, systemkode, type, løpenr.): HLB-B0-05-A-2-20-01 | REVISJ. STATUS, REV: R-X 2

-	05.05.2014	Sidetrinn på endring av tilbakeslag	GUD / ENI
1	18.12.2014	Sidetrinn på endring av tilbakeslag for leil B0	GUD / ENI
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

FASE: Detaljprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:



ARKITEKT: Dyrvik Arkitekter AS

TOTALENTREPRENØR: AF Bygg Oslo

TILTAKSHAVER: Haslemann AS

Prosj.nr.: 13003

Hasle Linje Bolig

Gnr. / Bnr.: 124 / 236

PROSJ. ADR.: Haslevegen 16-18
0579 OSLO

INNHOLD:

B0, plan 05

DATO: 18.12.2014 MÅL: 1 : 200

TEGNINGSNUMMER (kompleks, bygg, etasje, fag, systemkode, type, løpenr.): HLB-B0-05-A-2-20-01 | FASE, STATUS, REV: R X 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
BØKKERVEIEN 18

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527103
9002463

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 278

Vi viser til bestilling av 20260218 for BØKKERVEIEN 18.

GNR. 124 BNR. 278

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.2017.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

506.7 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


124/315/*/3
124/315
6B
8B
124/316
600300
10A
124/313
600350
600400
124/270/*/1
57
59A
124/270/*/32
55B
124/289
124/330
124/331
59B
55C
6644850
126/101
124/305
26
124/286
124/25
6644800
124/247
28
124/285
18
124/278
16C
124/237
24A
24C
24B
124/285
20
16B
16A
30
124/271
124/235
14C
14B
14A
124/276
6644750
10C
10B
10A
12A
12B
Bøkkerveien
17
15
11
8
32A
32B
32C
124/256
22A
22B
22C
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.02.2026 Målestokk 1: 1000

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

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

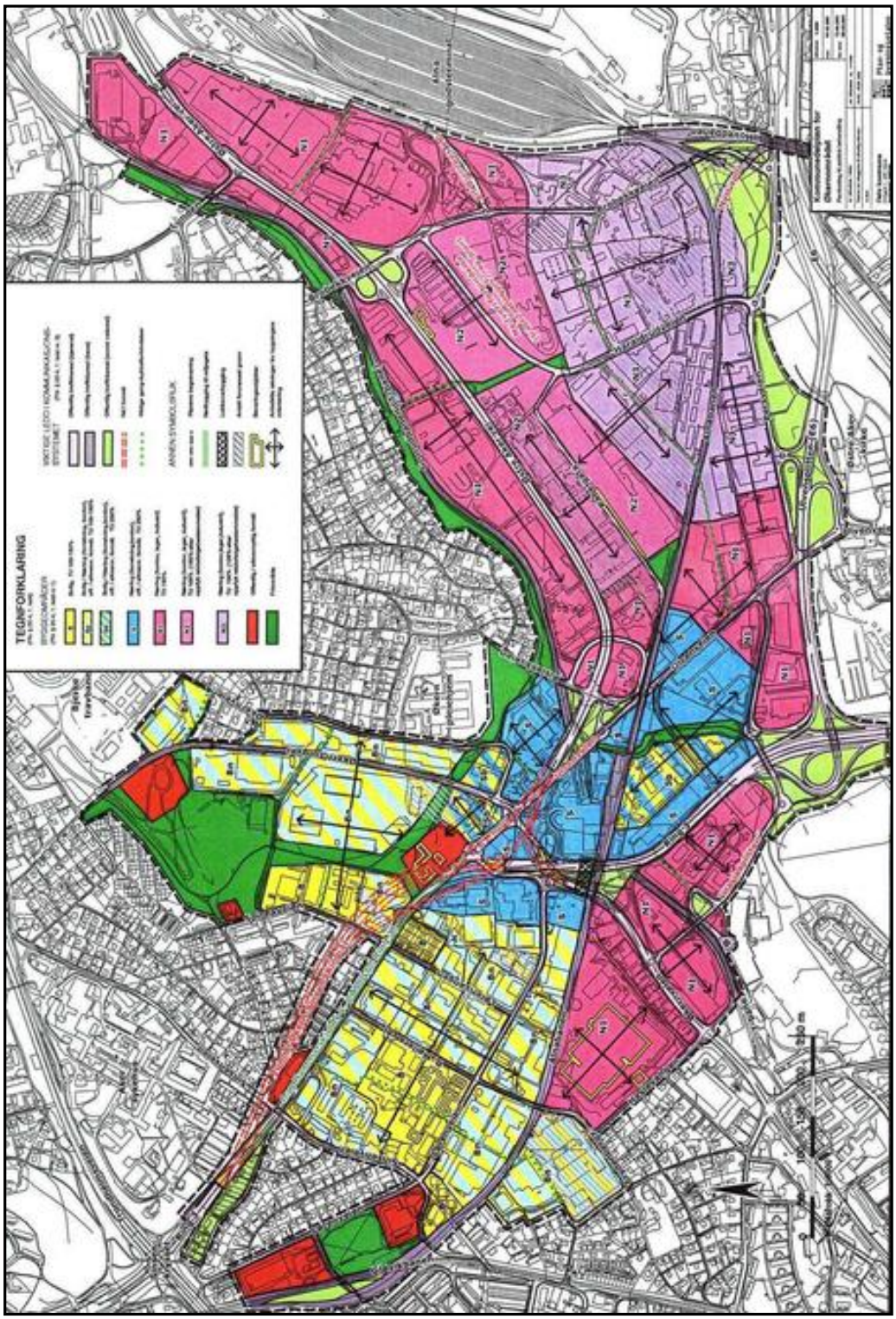
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING

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.

7

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

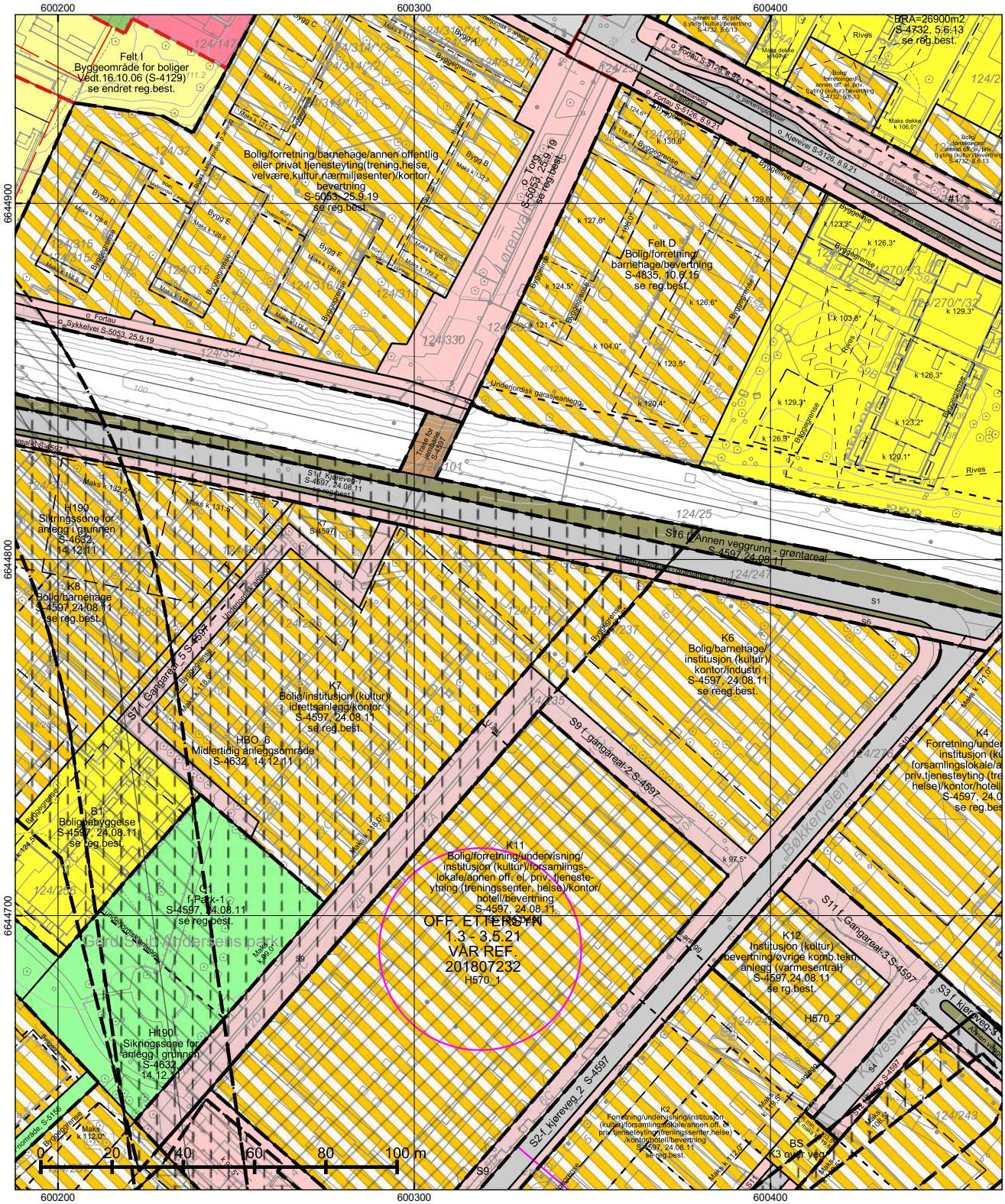
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153387/ 86527103
Deres ref.:
Adresse: Bøkkerveien 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/278

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: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

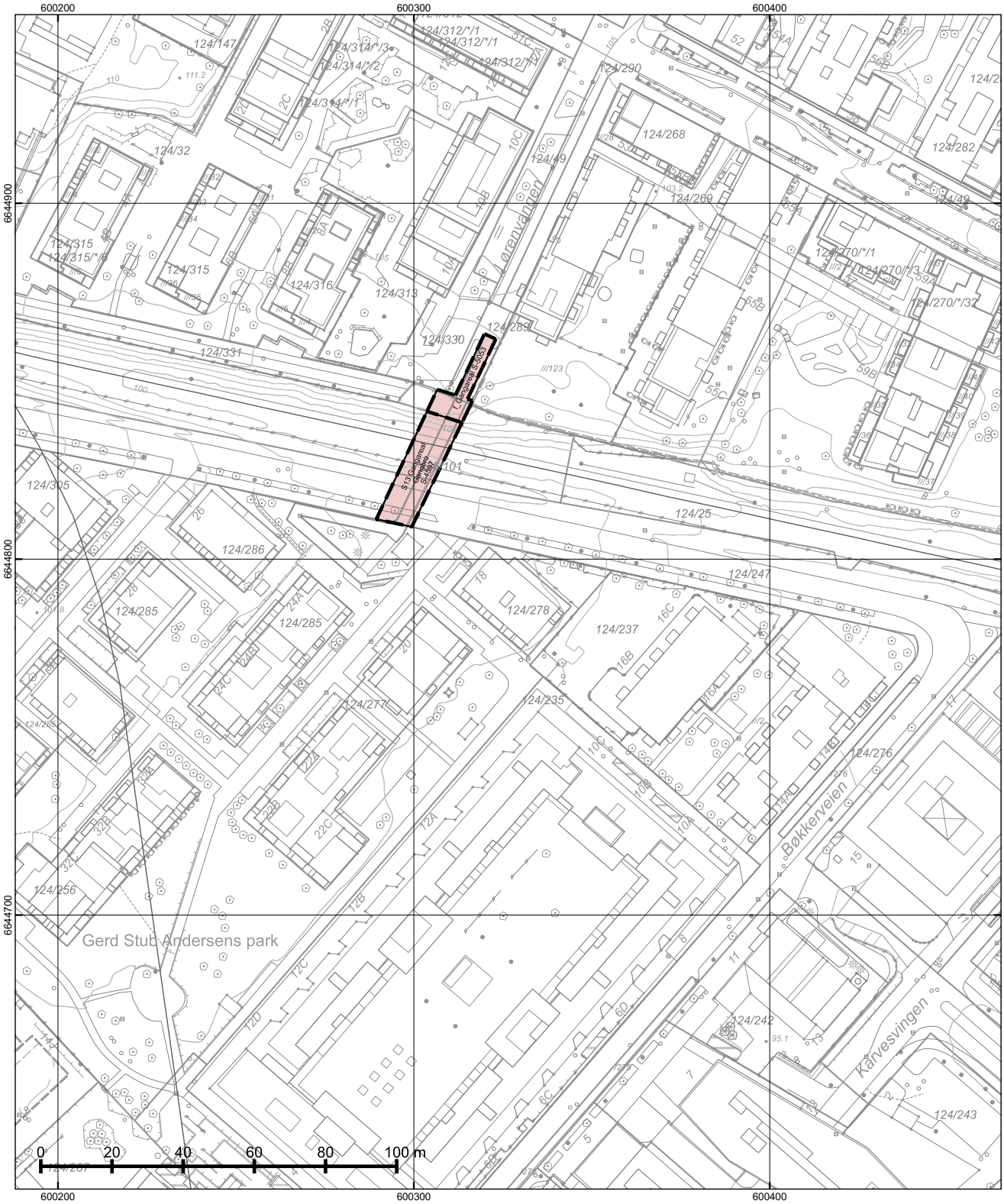
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153387/ 86527103
Deres ref.:
Adresse: Bøkkerveien 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/278

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: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

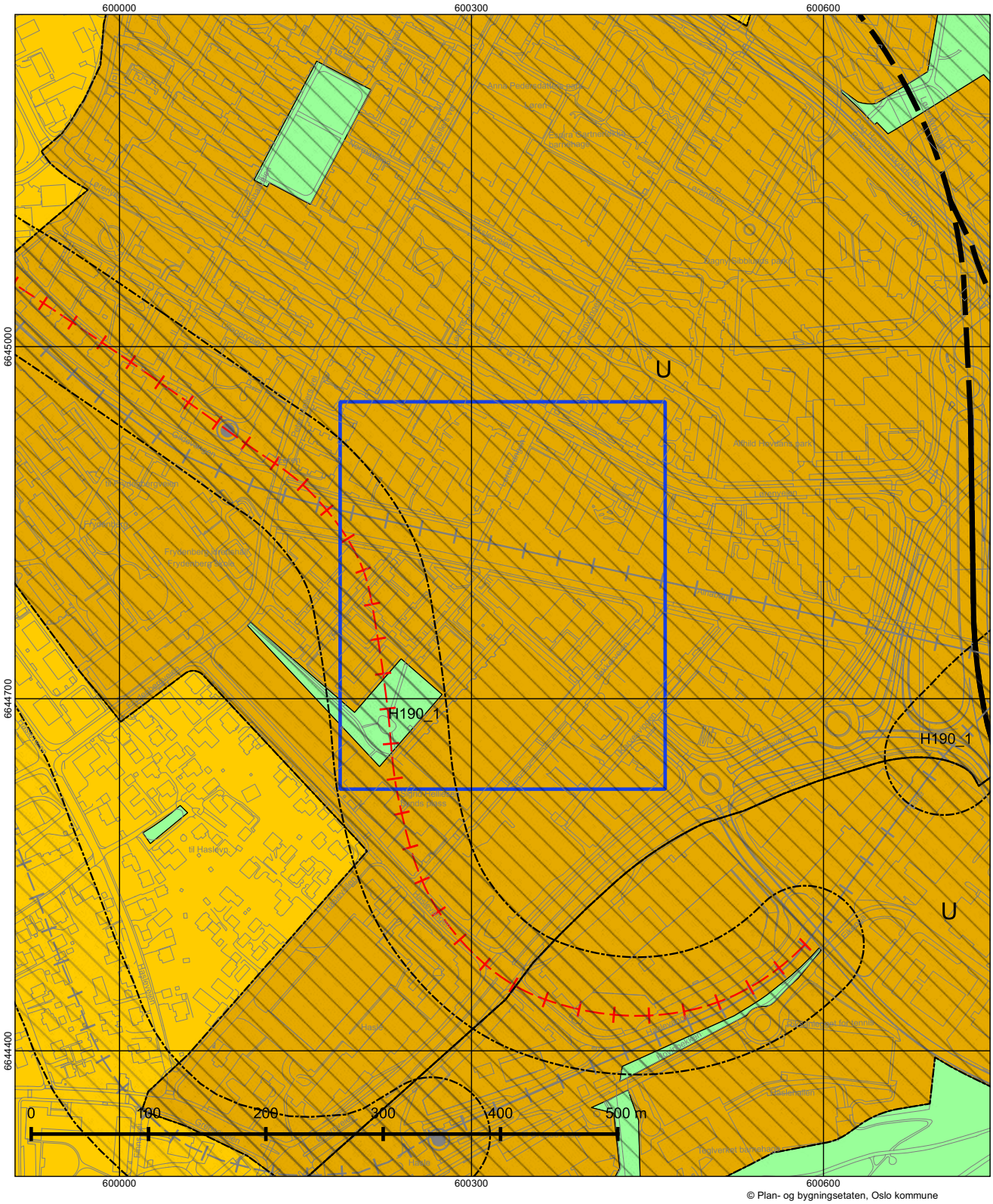
PlottID/Best.nr: 153387/ 86527103
Deres ref.:
Adresse: Bøkkerveien 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/278

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153387/86527103
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

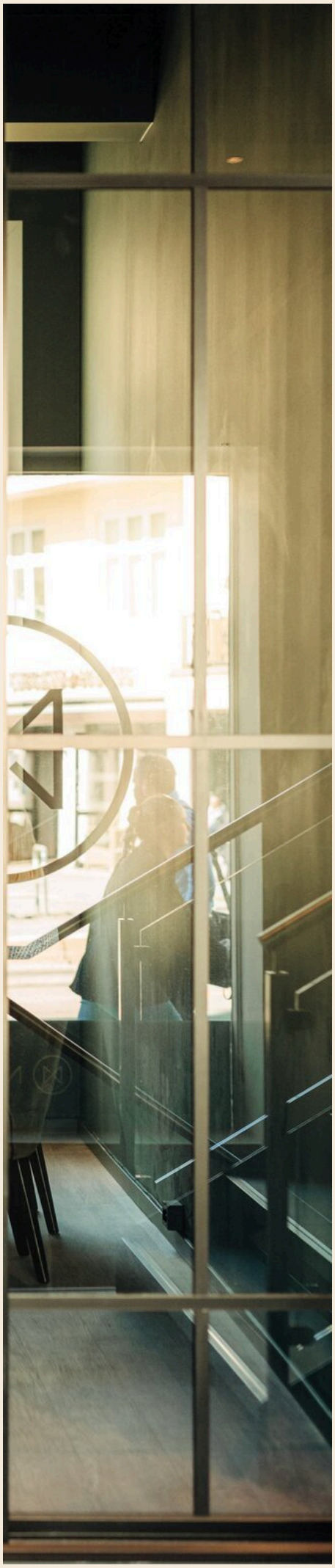
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0028/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bøkkerveien 18 0579 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 278 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

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