

Aslakveien 20A



Velkommen til

Aslakveien 20A



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

Røa/Ullernåsen

Lekker og moderne 3-roms toppleilighet fra 2023 - Sydvendt balkong på 10 m² - Garasjeplass - Felles takterrasse

Prisantydning	4 350 000,-
Fellesgjeld	3 625 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	7 984 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	20 905,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2023

Megler	Marius Kristoffersen
Telefon	934 13 727
E-post	m.kristoffersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Aslakveien 20A - En lys og elegant 3-roms leilighet i moderne bygg fra 2023. Gjennomtenkt planløsning med flotte farger og interiørvalg Oppgradert kjøkken med kjøkkenøy og integrert vinskap (2024), samt tilvalg på bad med nye armaturer og dusjdører (2023). Enkel adkomst med heis, to eksterne boder og garasjeplass med ladeboks for elbil. Veletablert boligområde i rolige omgivelser med flotte turområder og kort vei til servicetilbud.

Høydepunkter:

- IN-ordning
- 2 soverom
- 6. etasje med heis
- Garasjeplass med elbillader
- Sydvendt balkong på ca. 10 kvm
- A-konto fyring og varmtvann inkl.
- Delikat bad med opplegg for vaskemaskin
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Felles takterrasse med nydelig utsikt og gode solforhold

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder i kjeller på ca. 5 m^2 og 1 m^2.
Total BRA: 6 kvm.

Tyder


Balkong
10 m²
3,42 m
4,17 m
Soverom
3,94 m
Skap
Stue/Kjøkken
7,20 m
Bad
2,36 m
VM
1,75 m
Entré/gang
Soverom
2,60 m
Skap
2,31 m
3,21 m


































BOSCH



















Informasjon

Aslakveien 20A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0118/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Aslakveien 20A, 0753 OSLO
Gnr 11, bnr 625 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 165 i Lerkespore Borettslag, org.nr. 923840540

Selger
Jon-Mikael Kuhlman Arvola

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)
3 625 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 975 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 984 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 993 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder i kjeller på ca. 5 m^2 og 1 m^2.
Total BRA: 6 kvm.

Solforhold

Balkongen har gode solforhold fra morgenen og frem til omtrent kl. 16–18. Den franske balkongen vender mot vest og tilbyr en vakker utsikt til solnedgangen. Den felles takterrassen har antatt sol fra soloppgang til solnedgang i følge selger.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom. Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvendt balkong på ca. 10 m^2.

Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 5 m^2 og 1 m^2 (Boder nr. E6006).

Boligen disponerer én parkeringsplass i felles garasjekjeller (plass nr. P35), hvor det er montert ladeboks for elbil.

Standard

Velkommen til en lekker og moderne leilighet i Aslakveien 20A! Leiligheten sto ferdig i 2023 og holder gjennomgående god standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy med integrert vinkjøler. Stekeovn, platetopp, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. HTH kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Bad:
Badet er fra byggeåret og har plastsluk. Gulv og vegger er flislagt. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggmontert klosett med innebygd sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter og belysning.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i entre og bad. Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,62 meter.

Balkong:
Sydvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m^2. Terrassebord på oppforet bjelkelag. Rekkverk i metall med en høyde på 1,24 m. Stikkontakt og utebelysning.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører og skyvedører, samt en dør med glassfelt mellom entre og stue/kjøkken.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI30 med 40 desibel lydmotstand. Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i entre. Synlig drensrør fra fordelerskapet til badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet tilfredsstillende.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult, og fordelerskap er lokalisert i entre.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken, skyvedørsgarderobe i entre og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entre med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er, ifølge eier, installert i badet.

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

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjekjeller (plass nr. P35). Ladeboks for elbil er installert på plassen. Betaling skjer via ladeabonnement. Kjøreadkomst til parkeringsplassen skjer via felles garasjeport.

Modernisering og påkostninger

2024 - Installasjon av kjøkkenøy med integrert vinkjøler. Elektrisk tilkobling etablert for kjøkkenøyen, inkludert strømforsyning til vinskap.
2023 - Oppgradering av innvendige dører til moderne skyvedørsløsninger: Skyvedør Unique 01 og Skyvedør Unique GW01L. Integrert kjøl/frys i kjøkkeninnredningen. Nye armaturer installert på bad: Dusjarmatur TVM7200 i matt sort finish, samt SATINA dusjdører i Black Edition.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport i forbindelse med salg, 2025.

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. Tilstandsrapport ved salg, målingen foretatt 04.03.2025.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling med video.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vinskap i gang.
- Lamper følger ikke med. Dette gjelder samtlige lamper i stue og begge soverom.
- Vaskemaskin.

Følgende medfølger:
- Garderobeskap på soverom.
- Alle hvitevarer på kjøkkenet.
- Gardiner om ønskelig

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 1792 kWh. Med et estimat på kr 1,- pr. kwh. utgjør dette ca. kr 1 792,- per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

A-konto fjernvarme og varmtvann er inkl. i felleskostnadene.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 20 905,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. garasje, kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesområder, bredbånd fra Obos nett, a-konto fyring/varmtvann og forretningsfører.

Herav:
Garasje: kr. 200,-
Felleskostnader: kr. 3 181,-
Akonto energi: kr. 1 060,-
Kapitalkostnad lån OBOS01: kr. 16.464,-.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Garasje: kr. 200,-
Felleskostnader: kr. 3 181,-
Akonto energi: kr. 1 060,-
Kapitalkostnad lån OBOS01: kr. 16.464,-.
Eiendomsskatt: kr. 0,- for år 2025.
Techem gjør avregning av varme.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 777 752,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 111 009,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 168 andelsleiligheter. Lerkespore Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923840540, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune .

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Tilknytning andre boligselskaper: Røakollen Utomhussameie
- Utbygger: OBOS Nye Hjem AS
- Praktisk rom for skismøring og vask av sykler i fellesområdene.
- Borettslaget har stort rom for parkering av sykler og barnevogner.

Røakollen Utomhussameie:
Borettslaget er medeier i sameiet Røakollen Utomhussameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Avregning energi, avregningsselskap, prosess:
Techem gjør avregning av varme. Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på: på www.techem.no.

Forsikring:
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8689808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.01 og 30.07 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Det er iverksatt forhåndsutlysning av forkjøpsretten og meldefristen utløper parallelt med salget.

Det gjøres oppmerksom på at kun fysiske personer kan stå som eier av leiligheten.

Det er krav om at ny andelseier må godkjennes av styret.

Styregodkjennelse

Kjøper vil få faktura på kr. 500 for innmelding hos Obos.

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 625 000,- pr. 31.12.2023

Lånenummer: OBOS01-98208221590
Type: A
Restsaldo: 379.642.572,-
Restløpetid: 38 år 8 md.
Term pr år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.11.2028
Type rente: Flyt
Rente: 5,45%

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.01 og 30.07 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang.

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

Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: OBOS01-98208221590
Type: A
Restsaldo: 379.642.572,-
Restløpetid: 38 år 8 md.
Term pr år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.11.2028
Type rente: Flyt
Rente: 5,45%

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Lånenummer: OBOS01-98208221590
Restsaldo: 3.625.000,-
Kapital kostander: 16.464,-
Avdragsfrihet til og med: 01.11.2028
Estimert endring etter avdragsfrihet: 2.885,-

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.01 og 30.07 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Fellesformue

Kr 16 442,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 62 238 581,-. For 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 23 426 214,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail lerkespore@styrerommet.no. For mer info om dyrehold se husordensreglene punkt. 10.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8689808

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 911 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har pent opparbeidet tomt med gangveier, grøntområder, sittegupper og lekeplass.

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.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Aslakveien har en ettertraktet og sentral beliggenhet mellom Røa og Ullerntoppen. Det er ca. 10 minutters gange til Røa sentrum med et bredt servicetilbud med diverse forretninger, kafeer og hyggelige spisesteder mm. I sentrum av Røa finner du blant annet det helt nye kjøpesentret Røa Torg som har flere servicefasiliteter som vinmonopol, apotek, dagligvare, restauranter og frisør m.m. Deichman Bibliotek avd. Røa finner du i Samfunnshus Vest på torget.

Kort vei til sentrum og flotte tur -og friluftsområder like utenfor døren, Mærradalen gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Fine gangveier langs Lysakerelven fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Nærhet også til flere trening og rekreasjonsmuligheter som idrettsanleggene på Røa, Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb og SATS Røa Bad. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Bogstad gård har kafé, butikker, museum og tilbud for de aller minste. Her finner du også Oslo Golfklubb som etter nyåpning i 2009 kan tilby en av Europas beste golfbaner. Bogstad er åpen for greenfeespill hele sesongen og har bl.a. innendørs treningssenter samt golfsimulator. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk.

Godt med offentlig kommunikasjon med T-bane fra både Røa og Hovseter, samt buss nr. 46 som stopper like utenfor. 10 minutt gange til buss 32 med

bussholdeplass på Røa Torg. Nærhet til flere skoler og barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.2024.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det gjøres oppmerksom på at deler av entré i bygningstegningene står oppført som bod. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt regulert til boligbebyggelse med gjeldende reguleringsplan S-4904, vedtaksdato 22.06.2016. Saken gjelder: ASLAKVEIEN 20 - 28. Alt. 1 Detaljregulering for gnr. 11 bnr. 338, 395, 401, 402 og 404. Boliger.

Deler av eiendommen er regulert til vannforsyningsanlegg og andre sikringssoner med gjeldende reguleringsplan S-5058, vedtaksdato 13.11.2019. Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg.

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/

Pågående byggesaker i området:
Aslakveien 16 A - Sammenføyning av leiligheter og innsetting av branndør
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462591

Hovseterdalen - Rehabilitering av vann- og avløpsledninger
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202119540

Pågående plansaker i området:
Aslakveien 14 - Planforslag til politisk behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202005592

Planområdet ligger innerst i et etablert boligområde på Røa. Dette er den siste av industritomten i Aslakveien som ikke er ttansformert til boliger. I dag er tomt en bebygd med kontor og industrilokaler men ut flyt ende asfalt areal rundt. Planinitiativet legger opp til ca. 24 000BRA bolig eks p-kjeller.

Sørkedalsveien 150 A med flere - planforslag til politisk behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202015613

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppføring av et leilighetsbygg på parkeringsplassen vest for Gardeleiren. Eksisterende bruk av FO-bygget foreslås videreført, med skole, barnehage, kontorer og helsetjenester. Det legges til rette for noe forretning og bevertning. På parkeringsplassen vest for Gardeleiren foreslås et boligbygg på 13 400 m2 BRA, med opptil 120-140 leiligheter.

Ny vannforsyning til Oslo - Huseby Vannbehandlingsanlegg:
https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/ny-vannforsyning-oslo/berorte-omrader/#gref

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstuneller for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner. Deler av tunnelen som leder råvann fra Holsfjorden til Oslo vil gå under bakken fra kommunegrensen i Bærum under Røa til Huseby. Under Husebyskogen skal det bygges et gigantisk og topp moderne vannbehandlingsanlegg som skal kunne forsyne hele Oslos befolkning med rent drikkevann. Disse områdene blir berørt: Utbyggingen av ny vannforsyning til Oslo strekker seg over et stort område, og det vil pågå særlig mye arbeid vest i Oslo ved Huseby. For mer informasjon.

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:

301/11/625:
20.10.1964 - Dokumentnr: 13667 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1965 - Dokumentnr: 11516 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
ANG DELING AV HUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1965 - Dokumentnr: 15503 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60253 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60254 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20534 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Rettighetshaver: OSLO KOMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20535 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20536 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 582912 - Best. om adkomstrett
Rett til fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594304 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Obos Eiendomsmeglere AS
Org.nr: 977 040 949
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

Endring ved fusjon
Fra: Megleroppgjør AS
Org.nr: 982 577 675
Til: Obos Eiendomsmeglere AS
Org.nr: 977 040 949

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:619

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 20 plasser
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:619
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:619
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2019 - Dokumentnr: 420320 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:620
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621 Snr:1 til Snr:84
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om bruk av uteoppholdsareal
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2024 - Dokumentnr: 1199938 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Obos Nett AS
Org.nr: 992 874 201
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47483 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om fellesareal

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om stikkledninger

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon.
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 38 320,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 110,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. mars 2025

Megler

Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Aslakveien 20A

Aslakveien 20A

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 4.3 km

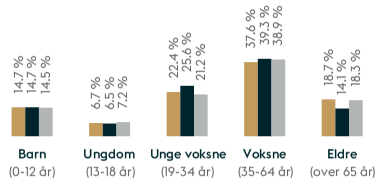
Offentlig transport

Røa næringspark	Linje 1N, 46	3 min 0.3 km
Røa	Linje 2	13 min 1.1 km
Sollerud	Linje 13	7 min 3.3 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	10 min 5.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.7 km

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	57 barn	8 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lille...	51 barn	9 min 0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...	49 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ullernåsen Boligsameie	6 min
Søndre Rød ballbinge	8 min
Basic Treningssenter	4 min
Mudo Røa	4 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Aslakveien 20 A, 0753 OSLO

Oppdragsnr: 10115

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU	Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.
TG 0	Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje. * For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.
Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
6. etasje	72			10
Sum	**72**	**6**		**10**
Totalt bruksareal	**78**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
6. etasje	Bad, entre/gang, stue/kjøkken, to soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
6. etasje	72	72		Bad, entre/gang, stue/kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

2023

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 6. etasje med sydvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Sprinkleranlegg.
Dørcalling med video.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 5 m² og 1 m² (Boder nr. E6006).

Parkering
En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen (Plass nr. P35).
Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Montert kjøkkenøy med integrert vinkjøler.	Håndverker	Ikke fremvist
2023	Tilvalg bad: Nye armaturer og dusjdører. Tilvalg generelt: Oppgradert innvendige dører og integrert kjøl/frys i kjøkkeninnredning.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 0

Entrédør i brannklasse EI30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2022.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 0

Profilerte innvendige dører og skyvedører, dør med glassfelt mellom entre og stue/kjøkken.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 0

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 5 mm.
Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 0

Enstavs parkett.

Vegger

TG 0

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling

TG 0

Sparklet og malte plater i entre og bad. Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,62 meter.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær

TG 0

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i entre.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

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

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 0

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerskap er lokalisert i entre.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken, skyvedørsgarderobe i entre og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy med integrert vinkjøler.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 0

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m².
Terrassebord på oppforet bjelkelag.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,24 m.
Stikkontakt og utebelysning.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter- og belysning.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 0

Sikringsskap i entre med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring datert: 24.06.2023 på følgende opplyste arbeider: Nyinstallasjon fra byggeår.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	4. mars 2025
Selger/eier til stede	Jon-Mikael Kuhlman Arvola
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Aslakveien 20 A, 0753 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-11/625
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	3912 m²
Hjemmelshaver	Lerkespore Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Jon-Mikael Kuhlman Arvola
Andelsnummer	165

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arvola, Jon-Mikael Kuhlman	9578-5999-4-2700819	2025-03-05 16:50:06

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
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0118/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aslakveien 20A, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jon-Mikael Kuhlman Arvola

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. oktober 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: 8689808
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg, 2025.

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? Tilstandsrapport ved salg, målingen foretatt 04.03.2025

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0118/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arvola, Jon-Mikael Kuhlman	2025-03-05

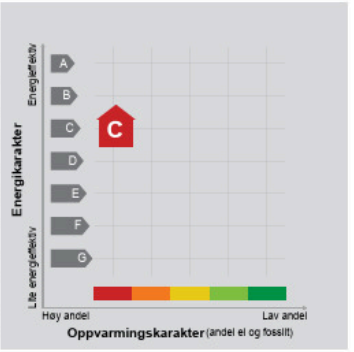
Identifikasjon

bankID Arvola, Jon-Mikael Kuhlman

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

ENERGIATTEST

Adresse	Aslakveien 20A
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	625
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300741255
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	480013bb-60da-494d-9216-5c3835d5955d
Dato	21.06.2023
Innmeldt av	Context as v/ ROLF WENDELBOE HAGEN



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

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	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aslakveien 20A
Postnummer: 0753
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0602
Dato: 21.06.2023 7:31:50
Energimerkenummer: 480013bb-60da-494d-9216-5c3835d5955d

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 625
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300741255

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	70 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	186 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	150,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,68 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.02.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	120 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Context as
Navn person	Rolf Hagen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	30,6
Ventilasjonsvarme	7,0
Varmtvann	29,8
Vifter	5,3
Pumper	1,1
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	102,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 792 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 308 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 792 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 792 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 792 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

8352055 746/6017 06.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.03.2025.

Boligselskap:	746 Lerkespore Borettslag
Organisasjonsnr:	923.840.540
Andelseier:	Jon-mikael Kuhlman Arvola
Leieobjektnr:	6017
Adresse:	Aslakveien 20 A, 0753 OSLO
Andelsnummer:	165
Borettsinnskudd:	kr 3.625.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8689808.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Lån: OBOS Banken. Dato for IN er 30.01 og 30.07.
- Parkering: totalt 57 parkeringsplasser i garasje i borettslaget. Noen tilknyttet andel, og andre er fritt omsettelige.
- Avregning energi, avregningsselskap, prosess: Techem gjør avregning av varme. Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finner du på www.techem.no.
- OBOS-nøkkelen: Ja
- Utbygger: OBOS Nye Hjem AS
- Reklamasjonshåndtering: Reklamasjoner på boligen må meldes skriftlig via beboerportalen InAttika, ww.agorainattika.no/web/boligselskapetsnavn.
- Tilknytning andre boligselskaper: Røakollen Utomhussameie

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208221590	A	379.642.572,-	38 år 8 md.	12	01.11.2028	Flyt	5,45%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 20.905,– pr. md.
Herav:

Garasje	200,-
Felleskostnader	3.181,-
Akonto energi	1.060,-
Kapitalkostnad lån OBOS01	16.464,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	153,-	196.499,-	16.442,-	3.625.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208221590	3.625.000,-	16.464,-	01.11.2028	2.885,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.626.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ida Evjen tlf.22 86 83 94 ev. pr. e-post: ida.evjen@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Haniyeh Angelica Khazan Brinkvegen 8 B, 2050 JESSHEIM, e-post: lerkespore@styrerommet.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Lerkespore borettslag org. nr. 923 840 540

vedtatt i stiftelsesmøte 22.10.2019
endret på ekstraordinær generalforsamling 20.08.2021
endret på ordinær generalforsamling 28.06.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er deleier i utomhussameiet på gnr. 11 bnr. 38. Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue (20) prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

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

(7) Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder følgende boliger 107 (D0007) og 109 (D0009). Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det har gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det har gått et år, kan det søkes særskilt om dette til Aslakveien 20 AS. Dersom dette aksepteres, har Aslakveien 20 AS rett til å overta boligen. Kjøpesummen på dette tidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo/Akershus i perioden som har gått fra overtakelsestidspunktet. Aslakveien 20 AS kan alternativt velge å ikke benytte seg av retten til å overta boligen. I så fall vil boligen kunne omsettes på vanlig måte.

Nærværende bestemmelse bortfaller automatisk et år etter overtakelse av de aktuelle boligene.

(8) 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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for eierandeler i andeler som OBOS BBL har eierandel i, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om

andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til

person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget

(7) Garasjeplass nr 28, 29, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 52, 54 og 55 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i borettslaget, også etter at hjemmel er overført til borettslaget Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget har ladestasjon for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret eller via en underleverandør som fakturerer beboer direkte for faktisk forbruk.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i borettslaget, også etter at hjemmel er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere borettslaget.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

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

(2) 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 skriftlige 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. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, 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 veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle 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 skal velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

VEDLEGG 1 LERKESPORE BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER
à jour pr: 12.09.23

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	El lader	Merknad (HC, Omsettelig, avvik størrelse)	Bruksrett til bod nr.	Merknad
7013	168	1	ja			
6013	161	2	ja			
5013	154	3	ja			
5012	153	4	ja			
6012	160	5	ja	Avvik str		
4008	52	6	ja			
5008	63	7	ja			
6008	74	8	ja			
7007	84	9	ja			
9002	97	10	ja	Avvik str		
1002	11	11	ja			
9001	96	12	ja	Avvik str		
2001	21	13	ja			
2002	22	14	ja	HC		
4001	45	15	ja			
10002	99	16	ja			
4002	46	17	ja			
10001	98	18	ja			
6001	67	19	ja			
6002	68	20	ja			
7001	78	21	ja			
7002	79	22	ja			
5001	56	23	ja			
8001	89	24	ja			
8002	90	25	ja			
5002	57	26	ja	Avvik str		
3001	33	27	ja			
3002	34	30	ja			
1001	10	33	ja			
6017	165	35	ja			
6015	163	36	ja			
3021	137	40	ja			
4020	149	44	ja			
4023	152	45	ja			
6018	166	46	ja	HC		
5016	157	47	ja			
5017	158	48	ja			
5018	159	49	ja			
2021	125	50	ja			
8007	95	51	ja	HC		
7008	85	53	ja			
7012	167	56	ja			
4013	142	57	ja			

3013	129	M1		Ikke kjøpt, men avsatt plass til kjøpers elscooter. Rettighet følger kjøper og oppholder ved resalg- Lagt opp stikk		
		M2		MC-plass		

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D_Bod oversikt_Excel	Rev. 06.06.2023 (KS av plan K1 og K2)			
Leilighet	Etasje	Rom nummer	Rom navn	
D0001	Plan K2-D	D1K2.0001	Sportsbod	
D0002	Plan K2-D	D1K2.0002	Sportsbod	
D0002	Plan K2-D	D1K2.D0002	Klesbod	
D0003	Plan K2-D	D2K2.0003	Sportsbod	
D0004	Plan K2-D	D2K2.0004	Sportsbod	
D0005	Plan K2-E	E1K2.D0005	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0006	Plan K2-D	D1K2.D0006	Klesbod	
D0006	Plan K2-E	E1K2.D0006	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0007	Plan K2-D	D1K2.D0007	Klesbod	
D0007	Plan K2-E	E1K2.D0007	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0008	Plan K2-D	D1K2.D0008	Klesbod	
D0008	Plan K2-E	E1K2.D0008	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D0009	Plan K2-D	D1K2.D0009	Klesbod	
D0009	Plan K2-E	E1K2.D0009	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1001	Plan K2-D	D1K2.1001	Sportsbod	
D1002	Plan K2-D	D1K2.1002	Sportsbod	
D1003	Plan K2-D	D1K2.1003	Sportsbod	
D1003	Plan K2-D	D1K2.D1003	Klesbod	
D1004	Plan K2-D	D3K2.1004	Sportsbod	
D1005	Plan K2-D	D3K2.1005	Sportsbod	
D1005	Plan K2-D	D1K2.D1005	Klesbod	
D1006	Plan K2-D	D3K2.1006	Sportsbod	
D1007	Plan K2-D	D3K2.D1007	Klesbod	
D1007	Plan K2-E	E1K2.D1007	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1008	Plan K2-D	D3K2.D1008	Klesbod	
D1008	Plan K2-E	E1K2.D1008	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1009	Plan K2-D	D3K2.D1009	Klesbod	
D1009	Plan K2-E	E1K2.D1009	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1010	Plan K2-D	D3K2.D1010	Klesbod	
D1010	Plan K2-E	E1K2.D1010	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D1011	Plan K2-E	E1K2.D1011	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D2001	Plan K2-D	D1K2.2001	Sportsbod	
D2002	Plan K2-D	D1K2.2002	Sportsbod	
D2003	Plan K2-D	D1K2.2003	Sportsbod	
D2004	Plan K2-D	D1K2.2004	Sportsbod	
D2004	Plan K2-D	D1K2.D2004	Klesbod	
D2005	Plan K2-D	D3K2.2005	Sportsbod	
D2006	Plan K2-D	D3K2.2006	Sportsbod	
D2007	Plan K2-D	D3K2.2007	Sportsbod	
D2008	Plan K2-D	D3K2.2008	Sportsbod	
D2008	Plan K2-D	D3K2.D2008	Klesbod	
D2009	Plan K2-D	D3K2.2009	Sportsbod	
D2009	Plan K2-D	D3K2.D2009	Klesbod	
D2010	Plan K2-D	D3K2.2010	Sportsbod	
D2010	Plan K2-D	D3K2.D2010	Klesbod	
D2011	Plan K2-D	D3K2.2011	Sportsbod	
D2011	Plan K2-D	D3K2.D2011	Klesbod	
D2012	Plan K2-E	E1K2.D2012	Sportsbod	Sportsbod i Bygg E K2
D3001	Plan K2-D	D1K2.3001	Sportsbod	
D3002	Plan K2-D	D1K2.3002	Sportsbod	
D3003	Plan K2-D	D1K2.3003	Sportsbod	
D3004	Plan K2-D	D1K2.3004	Sportsbod	
D3004	Plan K2-D	D1K2.D3004	Klesbod	
D3005	Plan K2-D	D2K2.3005	Sportsbod	
D3006	Plan K2-D	D3K2.3006	Sportsbod	
D3007	Plan K2-D	D3K2.3007	Sportsbod	
D3008	Plan K2-D	D3K2.3008	Sportsbod	
D3008	Plan K2-D	D3K2.D3008	Klesbod	
D3009	Plan K2-D	D3K2.3009	Sportsbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D3009	Plan K2-D	D3K2.D3009	Klesbod	
D3010	Plan K2-D	D3K2.3010	Sportsbod	
D3010	Plan K2-D	D3K2.D3010	Klesbod	
D3011	Plan K2-D	D3K2.3011	Sportsbod	
D3011	Plan K2-D	D3K2.D3011	Klesbod	
D3012	Plan K2-D	D3K2.3012	Sportsbod	
D4001	Plan K2-D	D1K2.4001	Sportsbod	
D4002	Plan K2-D	D1K2.4002	Sportsbod	
D4003	Plan K2-D	D1K2.4003	Sportsbod	
D4004	Plan K2-D	D1K2.D4004	Klesbod	
D4004	Plan K2-D	D1K2.4004	Sportsbod	
D4005	Plan K1-D	D2K1.4005	Sportsbod	
D4006	Plan K1-D	D2K1.4006	Sportsbod	
D4007	Plan K1-D	D2K1.4007	Sportsbod	
D4008	Plan K2-D	D3K2.4008	Sportsbod	
D4009	Plan K2-D	D3K2.4009	Sportsbod	
D4009	Plan K2-D	D3K2.D4009	Klesbod	
D4010	Plan K2-D	D3K2.4010	Sportsbod	
D4010	Plan K2-D	D3K2.D4010	Klesbod	
D4011	Plan K2-D	D3K2.4011	Sportsbod	
D5001	Plan K2-D	D1K2.5001	Sportsbod	
D5002	Plan K2-D	D1K2.5002	Sportsbod	
D5003	Plan K2-D	D1K2.5003	Sportsbod	
D5004	Plan K2-D	D1K2.5004	Sportsbod	
D5004	Plan K2-D	D1K2.D5004	Klesbod	
D5005	Plan K1-D	D2K1.5005	Sportsbod	
D5006	Plan K1-D	D2K1.5006	Sportsbod	
D5007	Plan K1-D	D2K1.5007	Sportsbod	
D5008	Plan K2-D	D3K2.5008	Sportsbod	
D5009	Plan K2-D	D3K2.5009	Sportsbod	
D5009	Plan K2-D	D3K2.D5009	Klesbod	
D5010	Plan K2-D	D3K2.5010	Sportsbod	
D5010	Plan K2-D	D3K2.D5010	Klesbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

D5011	Plan K2-D	D3K2.5011	Sportsbod	
D6001	Plan K2-D	D1K2.6001	Sportsbod	
D6002	Plan K2-D	D1K2.6002	Sportsbod	
D6003	Plan K2-D	D1K2.6003	Sportsbod	
D6004	Plan K2-D	D1K2.6004	Sportsbod	
D6004	Plan K2-D	D1K2.D6004	Klesbod	
D6005	Plan K1-D	D2K1.6005	Sportsbod	
D6006	Plan K1-D	D2K1.6006	Sportsbod	
D6007	Plan K1-D	D2K1.6007	Sportsbod	
D6008	Plan K2-D	D3K2.6008	Sportsbod	
D6009	Plan K2-D	D3K2.6009	Sportsbod	
D6009	Plan K2-D	D3K2.D6009	Klesbod	
D6010	Plan K2-D	D3K2.6010	Sportsbod	
D6010	Plan K2-D	D3K2.D6010	Klesbod	
D6011	Plan K2-D	D3K2.6011	Sportsbod	
D7001	Plan K2-D	D2K2.7001	Sportsbod	
D7002	Plan K2-D	D2K2.7002	Sportsbod	
D7003	Plan K1-D	D2K1.7003	Sportsbod	
D7004	Plan K1-D	D2K1.7004	Sportsbod	
D7004	Plan K2-D	D1K2.D7004	Klesbod	
D7005	Plan K1-D	D2K1.7005	Sportsbod	
D7006	Plan K1-D	D2K1.7006	Sportsbod	
D7007	Plan K1-D	D2K1.7007	Sportsbod	
D7008	Plan K2-D	D3K2.7008	Sportsbod	
D7009	Plan K2-D	D3K2.7009	Sportsbod	
D7009	Plan K2-D	D3K2.D7009	Klesbod	
D7010	Plan K2-D	D3K2.7010	Sportsbod	
D7010	Plan K2-D	D3K2.D7010	Klesbod	
D7011	Plan K2-D	D3K2.7011	Sportsbod	
D8001	Plan K2-D	D2K2.8001	Sportsbod	
D8002	Plan K2-D	D2K2.8002	Sportsbod	
D8003	Plan K2-D	D2K2.8003	Sportsbod	
D8004	Plan K2-D	D2K2.8004	Sportsbod	
D8004	Plan K2-D	D1K2.D8004	Klesbod	
D8005	Plan K1-D	D2K1.8005	Sportsbod	
D8006	Plan K1-D	D2K1.8006	Sportsbod	
D8007	Plan K1-D	D2K1.8007	Sportsbod	
D9001	Plan K1-D	D2K1.9001	Sportsbod	
D9002	Plan K1-D	D2K1.9002	Sportsbod	
D10001	Plan K1-D	D2K1.10001	Sportsbod	
D10002	Plan K1-D	D2K1.10002	Sportsbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E_Bod oversikt_Excel	Rev. 06.06.2023 (KS av plan K1 og K2)			
Leilighet	Etasje	Romnumber	Romnavn	
E0001	Plan K1-1000	E3K1.E0001	Sportsbod	
E0002	Plan K1-1000	E3K1.E0002	Sportsbod	
E0002	Plan K2	E3K2.0002	Klesbod	
E0003	Plan K1-1000	E3K1.E0003	Sportsbod	
E0004	Plan K1-1000	E3K1.E0004	Sportsbod	
E0005	Plan K2	E3K2.E0005	Sportsbod	
E1001	Plan K1-1000	E3K1.E1001	Sportsbod	
E1002	Plan K1-1000	E3K1.E1002	Sportsbod	
E1002	Plan K2	E3K2.1002	Klesbod	
E1003	Plan K1-1000	E3K1.E1003	Sportsbod	
E1004	Plan K1-1000	E3K1.E1004	Sportsbod	
E1005	Plan K1-E	E2K1.E1005	Sportsbod	
E1006	Plan K1-E	E2K1.E1006	Sportsbod	
E1007	Plan K1-E	E2K1.E1007	Sportsbod	
E1008	Plan K1-E	E2K1.E1008	Sportsbod	
E1009	Plan K1-1000	E3K1.E1009	Sportsbod	
E1010	Plan K1-1000	E3K1.E1010	Sportsbod	
E1011	Plan K1-1000	E3K1.E1011	Sportsbod	
E1011	Plan K2	E3K2.1011	Klesbod	
E1012	Plan K1-1000	E3K1.E1012	Sportsbod	
E2001	Plan K1-1000	E3K1.E2001	Sportsbod	
E2002	Plan K1-1000	E3K1.E2002	Sportsbod	
E2002	Plan K2	E3K2.2002	Klesbod	
E2003	Plan K1-1000	E3K1.E2003	Sportsbod	
E2004	Plan K1-1000	E3K1.E2004	Sportsbod	
E2005	Plan K1-E	E2K1.E2005	Sportsbod	
E2006	Plan K1-E	E2K1.E2006	Sportsbod	
E2007	Plan K2	E3K2.E2007	Sportsbod	
E2008	Plan K2	E3K2.E2008	Sportsbod	
E2009	Plan K1-1000	E3K1.E2009	Sportsbod	
E2010	Plan K1-1000	E3K1.E2010	Sportsbod	
E2010	Plan K2	E3K2.2010	Klesbod	
E2011	Plan K1-1000	E3K1.E2011	Sportsbod	
E2011	Plan K2	E3K2.2011	Klesbod	
E2012	Plan K1-1000	E3K1.E2012	Sportsbod	
E3001	Plan K1-1000	E3K1.E3001	Sportsbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E3002	Plan K1-1000	E3K1.E3002	Sportsbod	
E3002	Plan K2	E3K2.3002	Klesbod	
E3003	Plan K1-1000	E3K1.E3003	Sportsbod	
E3004	Plan K1-1000	E3K1.E3004	Sportsbod	
E3005	Plan K2	E3K2.E3005	Sportsbod	
E3006	Plan K2	E3K2.E3006	Sportsbod	
E3007	Plan K2	E3K2.E3007	Sportsbod	
E3008	Plan K2	E3K2.E3008	Sportsbod	
E3009	Plan K1-1000	E3K1.E3009	Sportsbod	
E3010	Plan K1-1000	E3K1.E3010	Sportsbod	
E3010	Plan K2	E3K2.3010	Klesbod	
E3011	Plan K1-1000	E3K1.E3011	Sportsbod	
E3011	Plan K2	E3K2.3011	Klesbod	
E3012	Plan K1-1000	E3K1.E3012	Sportsbod	
E4001	Plan K2	E1K2.E4001	Sportsbod	
E4002	Plan K2	E1K2.E4002	Sportsbod	
E4002	Plan K2	E3K2.4002	Klesbod	
E4003	Plan K2	E1K2.E4003	Sportsbod	
E4004	Plan K2	E1K2.E4004	Sportsbod	
E4005	Plan K2	E3K2.E4005	Sportsbod	
E4006	Plan K2	E3K2.E4006	Sportsbod	
E4007	Plan K2	E3K2.E4007	Sportsbod	
E4008	Plan K2	E3K2.E4008	Sportsbod	
E4009	Plan K1-E	E3K1.E4009	Sportsbod	
E4010	Plan K1-E	E2K1.E4010	Sportsbod	
E4010	Plan K2	E3K2.4010	Klesbod	
E4011	Plan K1-1000	E3K1.E4011	Sportsbod	
E4011	Plan K2	E3K2.4011	Klesbod	
E4012	Plan K1-1000	E3K1.E4012	Sportsbod	
E5001	Plan K2	E1K2.E5001	Sportsbod	
E5002	Plan K2	E1K2.E5002	Sportsbod	
E5002	Plan K2	E3K2.5002	Klesbod	
E5003	Plan K2	E1K2.E5003	Sportsbod	
E5003	Plan K2	E1K2.5003	Klesbod	

Vedlegg 2 (Bodoversikt)

E5004	Plan K1-E	E3K1.E5004	Sportsbod	
E5004	Plan K1-E	E3K1.5004	Klesbod	
E5005	Plan K1-E	E3K1.E5005	Sportsbod	
E5005	Plan K2	E3K2.5005	Klesbod	
E5006	Plan K2	E2K2.E5006	Sportsbod	
E5006	Plan K2	E2K2.5006	Klesbod	
E5007	Plan K2	E3K2.E5007	Sportsbod	
E6001	Plan K2	E1K2.E6001	Sportsbod	
E6002	Plan K2	E1K2.E6002	Sportsbod	
E6002	Plan K2	E3K2.6002	Klesbod	
E6003	Plan K2	E1K2.E6003	Sportsbod	
E6003	Plan K2	E1K2.6003	Klesbod	
E6004	Plan K2	E3K2.E6004	Sportsbod	
E6005	Plan K2	E2K2.E6005	Sportsbod	
E6005	Plan K2	E2K2.6005	Klesbod	
E6006	Plan K2	E2K2.E6006	Sportsbod	
E6006	Plan K2	E2K2.6006	Klesbod	
E6007	Plan K2	E3K2.E6007	Sportsbod	
E7001	Plan K2	E1K2.E7001	Sportsbod	
E7002	Plan K2	E1K2.E7002	Sportsbod	

HUSORDENSREGLER

FOR

LERKESPORE BORETTSLAG

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 borettslaget 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.

Andelseier 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 andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. 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.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal legges ut nabovarsel i forkant av støyende arbeid, om tidsperiode for støy og kontaktinformasjon. Alt støyende arbeid skal opphøre etter kl. 20:00. I helger skal støyende arbeide unngås før kl. 10:00, samt hele dagen søndager, høytidsdager og helligdager.

§ 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, dørmatte er tillatt.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier 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.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

§ 4. Bruk av terrasse/balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, skal svart duk festes på innsiden av balkongrekkverket med strips. Duken skal være like høy som balkongrekkverket. For innsynsskjerming av glass balkonger kan det benyttes heldekkende hvit frostet folie som dekker glasset i høyden.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier 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 eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

§ 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. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

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. 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. 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.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. År.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail lerkespore@styrerommet.no

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.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 11 Bruk av takterrasse og fellesrom
Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.
Beboere skal følge gjeldende retningslinjer og opptre ansvarlig ved bruk av takterrasse.

§12. Bruk av garasjeplasser
Garasjeplasser må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og/eller andre eiendeler på garasjeplasser grunnet brannforskrifter. Unntatt her er f.eks. Tilhenger, MC, moped etc, som må lagres innenfor oppmerket plass som er innenfor hvite streker og ikke utenfor der streken ender.

§13. 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 i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemme.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 746
Lerkespore Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lerkespore 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:
6. juni 2024 kl. 17:00, Røa Samfunnshus (Rom 1 - Bogstad).

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.

Årsmøtet 2024 avholdes 6. juni kl 17.00
Møtet vil avholdes på Røa Samfunnshus (Rom 1 - Bogstad). Det vil bli servert kaffe og kake/kjeks.

Etter at årsmøtet er hevet, vil styret informere om aktuelle saker og ting i tiden.

Vi vil også åpne for uformell prat om saker som angår våre beboere.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder og tellekorps
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. Styrets forslag til endring i Husordensreglene §2
8. Styrets forslag til endring i Husordensreglene §4
9. Styrets forslag til endring i Husordensreglene: ny §12
10. Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 1
11. Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 2
12. Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 3
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valgkomité

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Lerkespore Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder og tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Hanne Marit Normann som møteleder. Styret foreslår Josefine Hægeland og Jon-Mikael Arvola som tellekorps.

Forslag til vedtak

Hanne Marit Normann velges som møteleder. Josefine Hægerland og Jon-Mikael Arvola velges som tellekorps.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Margrete Sæter og Stian F. Jacobsen som protokollvitner. Styret foreslår Ida Evjen som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møteinnkalling er sendt på epost til de som er registrert for digital kommunikasjon og i brev til øvrige. I tillegg er innkalling postet som nyhet på Vibbo og som oppslag i hver oppgang.

Styrets innstilling

Innkalling til årsmøtet godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Styrets innstilling

a) Årsregnskap og årsrapport godkjennes

b) Fjorårets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0746 Lerkespore Borettslag årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal fastsette beboerrepresentant- og styrehonorar for året som er gått og for inneværende år

Styrets innstilling

a) Godtgjørelse for styrehonorar settes normalt til kr. 252.000 og indeksreguleres. Styrehonoraret utbetales fra årsmøte til årsmøte.

b) Godtgjørelse for styret og tidligere beboerrepresentanter foreslås satt til kr. 176.400 for 2023 og frem til årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 7

Styrets forslag til endring i Husordensreglene §2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst Husordensreglene §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 andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. 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. 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.

Forslag til ny tekst i Husordensreglene §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 andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal legges ut nabovarsel i forkant av støyende arbeid, om tidsperiode for støy og kontaktinformasjon. Alt støyende arbeid skal opphøre etter kl. 20:00. I helger skal støyende arbeide unngås før kl. 10:00, samt hele dagen søndager og helligdager. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Styrets innstilling

Styrets forslag til endringer i husordensregler §2 vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i husordensregler §2 vedtas.

Sak 8

Styrets forslag til endring i Husordensreglene §4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst i Husordensreglene §4. Bruk av terrasse/ballkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, kan gjerde eller annen innsynsskjerming festes på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier 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 eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer

Forslag til ny tekst i Husordensreglene §4. Bruk av terrasse/balkong:

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, skal svart duk festes på innsiden av balkongrekkverket med strips. Duken skal være like høy som belkongrekkverket. For innsynsskjerming av glassbalkonger kan det benyttes frostet folie som dekker glasset i høyden.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier 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 eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

Styrets innstilling

Styrets forslag til endringer i husordensreglene §4 vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i husordensreglene §4 vedtas.

Sak 9

Styrets forslag til endring i Husordensreglene: ny §12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til ny §12 i Husordensreglene: Bruk av garasjeplasser

Garasjeplasser må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og/eller andre eiendeler på garasjeplasser grunnet brannforskrifter. Unntatt her er f.eks. Tilhenger, MC, moped etc, som må lagres innenfor oppmerket plass som er innenfor hvite streker.

Styrets innstilling

Ny§12 i husordensregler vedtas. Nåværende §12 endres til §13. Nåværende §13 endres til §14.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til Ny§12 i husordensregler vedtas. Nåværende §12 endres til §13. Nåværende §13 endres til §14.

Sak 10

Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 1

Forslag fremmet av:
Arild Selvig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1: Felles bestilling av ute markiser for å oppnå felles profil og et godt tilbud for alle beboerne i borettslaget bringes opp på Årsmøtet

Forslag til vedtak: Sak 1: Årsmøtet ber styret innhente tilbud på felles markiser for innmeldt interesse fra beboere i Lerkespore borettslag inklusive montering.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til "Sak 1": Styret har utarbeidet en fargekodeprofil for Lerkespore. Styret kan innhente 1 tilbud på markiser, som kan gjøres tilgjengelig. Beboere kan selv også innhente tilbud selv basert på fargeprofilen for å ikke låse seg til en leverandør.

Til orientering

Det skal søkes om å sette opp markiser i borettslaget. Som hovedregel er det leiligheter uten balkong over som får innvilget slike søknader, og da iht. eksisterende fargeprofil som ligger på Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret innhenter ett tilbud på felles markiser for beboere i Lerkespore borettslag, inklusive montering.

Sak 11

Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 2

Forslag fremmet av:
Arild Selvig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 2: Det bør ikke være tillatt å sette private eiendeler eller sko utenfor inngangsdør til leilighetene drøftes på Årsmøtet. Det blir fort mye rot i gangene og irritasjon også for naboleilighetene.

Forslag til vedtak: Sak 2: Årsmøtet vedtar at det ikke er ønskelig å sette private eiendeler eller sko utenfor inngangsdører til leilighetene. Dørmatter er tillatt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til "Sak 2": Dette fremgår i "Husordensreglene - §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.*"

Forslag til vedtak

Endre ordlyden i Husordensreglene - §3, siste setning til: "Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, dørmatter er tillatt."

Sak 12

Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 3

Forslag fremmet av:
Silvia Galina Vahl

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sak 3: Forslag til endring i Husordensreglene §2. Hensynet til øvrige beboere

Forslag til vedtak: Sak 3: Endring i vedtekten med følgende ordlyd: *"Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Den enkelte beboer plikter å søreg for ro mellom kl. 23.00og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.*

Støyende arbeid som banking, borring og lignende, skal bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00, og lørdager fra kl. 10.00 til kl. 17.00. Støyende arbeid skal unngås på søndager og helligdager."

Styrets innstilling

Saken ses i sammenheng med sak nr. 7, fremmet av styret. Styret støtter intensjonen i den innmeldte saken, men innstiller på at styrets forslag til endring i samme paragraf vedtas.

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

- For Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 3
- Mot Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 3

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

1. Saken trekkes da sak nr 7 dekker samme intensjon.

2. Husordensreglene §2 endres til følgende ordlyd: "Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Den enkelte beboer plikter å søreg for ro mellom kl. 23.00og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne. Støyende arbeid som banking, borring og lignende, skal bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00, og lørdager fra kl. 10.00 til kl. 17.00. Støyende arbeid skal unngås på søndager og helligdager."

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

Innstilling
a) Styret foreslår at nåværende varamedlemmer Josefine Hægeland velges i 2 år og Jon-Mikael Arvola velges for 1 år

b) Øvrige styremedlemmer er på valg i 2025, der vi vil foreslå en modell med overlappende utskiftninger.

Roller og kandidater

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

- Jon-Mikael Arvola

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

- Josefine Hægeland

Sak 14

Valgkomité

Årsmøtet velger borettslagets styre. Ingen styremedlemmer er på valg i år, men alle våre styremedlemmer er på valg i 2025

Valgkomitéens funksjon er å bistå Årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til Årsmøtet om hvem de mener bør sitte i styret.

Roller og kandidater

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

- Josefine Hægeland
  Har det første året vært eneste medlem av valgkomiteen. Styrets innstilling er at hun bli valgt til leder for valgkomiteen for 2 år.

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

- Velges på møtet

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

- Velges på møtet

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styret innstiller Vebjørn Øyen som delegat og Tord Valved som vara for 2025

Roller og kandidater

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

- Tord Valved

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

- Vebjørn Øyen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Haniyeh Angelica Khazan	Brinkvegen 8 B
Styremedlem	Vebjørn Øyen	Treschows Gate 17 C
Styremedlem	Espen Flatin Grønskei	Aslakveien 22 C
Styremedlem	Hanne Marit Normann	Aslakveien 22 C
Styremedlem	Tord Valved	Aslakveien 22 A
Varamedlem	Jon-Mikael Kuhlman Arvola	Aslakveien 20 A
Varamedlem	Josefine Hægeland	Juldagan 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Hanne Marit Normann	Aslakveien 22 C
Varadelegert	
Vebjørn Øyen	Treschows Gate 17 C

Valgkomiteen

Josefine Hægeland	Juldagan 6

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lerkespore Borettslag
Borettslaget består av 168 andelsleiligheter.
Lerkespore Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923840540, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
11 625

Første innflytting skjedde i 0. Tomten ble kjøpt i 0.

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

Lerkespore Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har siden oppstart 01.01.2024 avholdt 6 styremøter. Dette har i all hovedsak vært fysiske møter, med noen gjennomført via Teams. Det føres protokoll fra hvert møte.
Styrets oppgaver er knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen og ellers forvaltning av borettslagets anliggender.
Etter innflytting i Lerkespore borettslag (blokkene D og E) høsten 2023 sørget Obos for etablering av Røakollen utomhussameie som tok over over eierskapet til og nå drifter utomhusarealene på Røakollen. Utomhussameiets styre er sammensatt av representanter fra de tre boligselskapene (Storklokken, Lerkespore og Seljen).
Styret benytter nyhetsmeldinger på Vibbo for informasjon til eiere og beboere, primært om forhold i Aslakveien 20 og 22, men også om felles anliggender knyttet til styret i utomhussameiet.
Det har vært nye innbrudd og innbruddsforsøk i bodområder på Røakollen. I Lerkespore har vi sluppet unna de store hendelsene ennå, men styret vurderer fortløpende tiltak. Beslag på dører, videokamera og bedre kontroll på brikker er gjennomført i nabobyggene. Dette vil muligens bli aktuelt for oss.
Styret har gitt tillatelse til å montere markiser for leiligheter uten balkong og tak over seg. Så lenge dette er av en spesifikk farge.
Ettersom byggene er helt nye er det en del generelle problemer som har oppstått i oppstartsfasen. Styret melder inn dette for fellesområdene fortløpende.
Styret har fått satt opp vindusfolier med tydelige boligadresser på alle tre inngangsdørene.
Utomhussameiet arrangerte for første gang en felles vårdugnad for hele Røakollen 21.04.2024.
Styret har vurdert det til at leiligheter i første etasje skal følge et uniformt opplegg dersom man ønsker å montere innsynsskjerming. Dette skal monteres fast og tegnes opp tydelig i forkant av montering.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lerkespore Borettslag.

Lån
Lerkespore Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Røakollen Utomhussameie
Borettslaget er medeier i sameiet Røakollen Utomhussameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Lerkespore Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerkespore Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**810 229**	**819 562**	**810 229**	**1 248 882**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		62 238 581	-2 735	-3 704 000	-23 426 214
Tilført egenkapital		0	-6 598	0	0
Tilført bygg		-739 216 000	0	0	0
Tilført tomt		-934 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	479 475 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	0	0	479 475 008	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-61 799 928	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		260 675 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**438 653**	**-9 333**	**475 771 008**	**-23 426 214**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 248 882**	**810 229**	**476 581 237**	**-22 177 332**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 806 435	840 218
Kortsiktig gjeld	-6 557 553	-29 989
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 248 882**	**810 229**

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 455 922	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 622 815	0	0	8 073 000
Andre inntekter	3	1 000	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 079 737**	**1 000**	**0**	**8 073 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-23 520
Styrehonorar		0	0	0	-168 000
Revisjonshonorar	4	-22 813	-11 625	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-61 946	0	0	-195 000
Konsulenthonorar	5	-180	0	0	-50 000
Kontingenter		0	0	0	-33 600
Drift og vedlikehold	6	-129 710	0	0	-1 300 000
Forsikringer		-119 061	0	0	-360 000
Kommunale avgifter	7	-607 803	0	0	-1 864 682
Kostnader sameie	19	-73 920	0	0	-443 520
Energi/fyring		-2 211	0	0	-2 400 892
TV-anlegg/bredbånd		-19 188	0	0	-80 000
Andre driftskostnader	8	-147 839	0	0	-918 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 184 671**	**-11 625**	**0**	**-7 857 214**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 895 066**	**-10 625**	**0**	**215 786**
Innbetalt andel fellesgjeld		61 799 928	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**68 694 994**	**-10 625**	**0**	**215 786**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 509	1 292	0	0
Finanskostnader	10	-6 465 922	0	-3 704 000	-23 642 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 456 413**	**1 292**	**-3 704 000**	**-23 642 000**
Skattekostnad		0	6 598	0	0
ÅRSRESULTAT		**62 238 581**	**-2 735**	**-3 704 000**	**-23 426 214**

Overføringer:		
Udekket tap	0	-2 735
Til annen egenkapital	62 238 581	0

LERKESPORE BORETTSLAG
ORG.NR. 923 840 540, KUNDENR. 746

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	739 216 000	0
Tomt		219 734 000	218 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**958 950 000**	**218 800 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 940	0
Andre kortsiktige fordringer	12	106 029	29 989
Driftskonto OBOS-banken		7 654 466	810 229
SUM OMLØPSMIDLER		**7 806 435**	**840 218**
SUM EIENDELER		**966 756 435**	**219 640 218**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5 000		840 000	840 000
Annen egenkapital	13	62 208 810	0
Mottatt konsernbidrag		0	23 391
Avgitt konsernbidrag		0	-29 989
Fusjnseffekt		0	-9 869
Udekket tap		0	-13 304
SUM EGENKAPITAL		**63 048 810**	**810 229**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	417 675 072	0
Borettsinnskudd	15	479 475 000	218 800 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**897 150 072**	**218 800 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 772	0
Påløpte renter		5 550 134	0
Påløpte kostnader		500 146	0
Energiavregning	16	363 002	0
Annen kortsiktig gjeld	17	11 499	29 989

SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 557 553**	**29 989**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**966 756 435**	**219 640 218**
Pantstillelse	18	##########	##########
Garantiansvar	19	0	0

Oslo, 04.04.2024
Styret i Lerkespore Borettslag

Haniyeh Angelica Khazan/s/ Vebjørn Øyen/s/ Espen Flatin Grønskei/s/

Hanne Marit Normann/s/ Tord Valved/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 588 079
Garasjeleie	34 736
Kapitalkostnader på IN-lån	6 349 893
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	106 029
Overført til kapitalkostnader	-6 455 922
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 622 815**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Festeavgift	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 813.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-180
SUM KONSULENTHONORAR	**-180**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 017
Drift/vedlikehold elektro	-24 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 443
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-129 710**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-412 612
Renovasjonsavgift	-195 190
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-607 803**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-44 033
Renhold ved firmaer	-90 159
Andre fremmede tjenester	-11 852
Trykksaker	-405
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-320
Bank- og kortgebyr	-485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-147 839**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 509
SUM FINANSINNTEKTER	**9 509**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 867 745
Renter til utbygger	-3 598 177
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 465 922**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2023	739 216 000
SUM BYGNINGER	**739 216 000**

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.11/bnr.625
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader	96 070
OBOS Megleroppgjør	9 959
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**106 029**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	408 882
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	61 799 928
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**62 208 810**

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: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 5,30%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2023	-479 475 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	61 799 928	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-417 675 072**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028	Første avdrag er 30/11-2028
7011	100	
4018	500	
1018	1 050	
6015	1 150	
106	1 200	
113, 1015	1 250	
107, 109, 112, 1008, 1014, 2015	1 300	
3015, 3016	1 300	
104, 1004, 1005, 2009	1 350	
1007, 4014	1 400	
114, 2004, 2005, 2008, 3004, 3005	1 450	
3009, 4015	1 450	
108, 3008, 4005	1 500	
1021, 4004	1 550	
1017, 6014	1 600	
2003, 2018, 2019, 5004, 5005	1 650	
3003, 3018, 3019, 6004	1 700	
4003, 4017, 6005	1 750	
102, 5003, 7004	1 800	
110	1 850	
111, 1012, 5014, 5015, 6003, 8004	1 900	
8005	1 900	
101, 105, 2013	1 950	
2006, 7003	2 000	
3006, 4012, 8003	2 050	
1023, 4006	2 100	
1006, 1009, 1010, 1011, 2010, 2011	2 150	
4009, 5006	2 150	
2024, 3010, 3011	2 200	

1019, 4010, 5009	2 250
2007, 2012	2 300
1022, 2017, 2020, 2022, 3007, 3012	2 350
3024, 5010, 6006	2 350
2023, 3017, 3020, 3022, 6009, 7006	2 400
1013, 4021, 7009	2 450
1003, 2014, 3023, 4007, 4011, 4016	2 500
4019, 6010, 8006	2 500
6016	2 550
4023, 5007, 5011, 7010	2 600
6007, 6011	2 650
1020	2 700
3021	2 850
4001, 5017, 8001	2 900
1001, 2021, 5018, 7007	2 950
1002, 2001, 4013, 6017, 6018	3 000
3001, 8007	3 100
2002, 4020, 5013	3 150
3002	3 200
4002, 5001	3 300
6013	3 350
5002, 9001	3 400
6008	3 450
6002	3 500
7002, 7008	3 600
5012	3 650
6012, 8002	3 700
7013	3 750
9002	3 800
10001, 10002	3 950
7012	4 950

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-260 675 000
Opprinnelig 2021	-129 529 914
Opprinnelig 2019	-89 270 086
SUM BORETTSINNSKUDD	**-479 475 000**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-582 553
SUM INNTEKTER	**-582 553**

KOSTNADER

Strøm	219 551
SUM KOSTNADER	**219 551**

SUM ENERGIAVREGNING	**-363 002**

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

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Factoring AS	-11 499
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 499**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	479 475 000
Pantelån	417 675 072
Beregnede IN-forpliktelser	61 799 928
TOTALT	**958 950 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	739 216 000
Tomt	219 734 000
TOTALT	**958 950 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget har eierandel på 168/381 deler i Røakollen utomhussameie.
Det er ikke utarbeidet årsregnskap for dette selskapet for 2022, borettslagets eierandel vil bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8689808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

RØAKOLLEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 932 316 129, KUNDENR. 753

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 21.09.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	167 640	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**167 640**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:				
Andre driftskostnader	3	-276 239	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-276 239**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-108 599**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	4	46	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**46**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-108 553**	**0**	**0**

Overføringer:
Udekket tap -108 553

RØAKOLLEN UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 932 316 129, KUNDENR. 753

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Driftskonto OBOS-banken		167 514
SUM OMLØPSMIDLER		**167 514**
SUM EIENDELER		**167 514**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	5	-108 553
SUM EGENKAPITAL		**-108 553**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		276 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		**276 067**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**167 514**

Pantstillelse 0
Garantiansvar 0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Røakollen Utomhussameie

Arvid-andre Rosvold/s/ Johnny Lorents Rustbakken/s/ Agnete Rogstad/s/

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24
Selskapsnummer: 746 **Selskapsnavn:** Lerkespore 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

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 2024 for Lerkespore Borettslag

Organisasjonsnummer: 923840540
Møtet ble avholdt 6. juni kl. 17:00, Røa Samfunnshus (Rom 1 - Bogstad).

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder og tellekorps

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Hanne Marit Normann som møteleder. Styret foreslår Jon-Mikael Arvola som tellekorps.

> Forslag til vedtak:
> Hanne Marit Normann velges som møteleder. Jon-Mikael Arvola velges som tellekorps.
> ✓ 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 to eiere som protokollvitner

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Margrete Sæter og Stian F. Jacobsen som protokollvitner. Styret foreslår Ida Evjen som protokollfører.

> Forslag til vedtak:
> Styret foreslår Ida Evjen som protokollfører. Som protokollvitner ble Rebekka Sørli og Line Haavik.
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkalling er sendt på epost til de som er registrert for digital kommunikasjon og i brev til øvrige. I tillegg er innkalling postet som nyhet på Vibbo og som oppslag i hver oppgang.

Styrets innstilling
Innkalling til årsmøtet godkjennes.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Styrets innstilling
a) Årsregnskap og årsrapport godkjennes

b) Fjorårets resultat overføres til egenkapital

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

6. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet skal fastsette beboerrepresentant- og styrehonorar for året som er gått og for inneværende år

Styrets innstilling
a) Godtgjørelse for styrehonorar settes normalt til kr. 252.000 og indeksreguleres. Styrehonoraret utbetales fra årsmøte til årsmøte.

b) Godtgjørelse for styret og tidligere beboerrepresentanter foreslås satt til kr. 176.400 for 2023 og frem til årsmøtet 2024.

> Forslag til vedtak:
> Styrets innstilling vedtas
> ✓ Vedtatt.

7. Styrets forslag til endring i Husordensreglene §2

Nåværende tekst Husordensreglene §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 andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. 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. 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.

Forslag til ny tekst i Husordensreglene §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 andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. 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.Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal legges ut nabovarsel i forkant av støyende arbeid, om tidsperiode for støy og kontaktinformasjon. Alt støyende arbeid skal opphøre etter kl. 20:00. I helger skal støyende arbeide unngås før kl. 10:00, samt hele dagen søndager, høytidsdager og helligdager. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Styrets innstilling
Styrets forslag til endringer i husordensregler §2 vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endringer i husordensregler §2 vedtas.
> ✓ Vedtatt. 28 stemmer for styrets forslag

8. Styrets forslag til endring i Husordensreglene §4

Nåværende tekst i Husordensreglene §4. Bruk av terrasse/balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, kan gjerde eller annen innsynsskjerming festes på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier 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 eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer

Forslag til ny tekst i Husordensreglene §4. Bruk av terrasse/balkong:

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av åpning mellom balkongspilene, skal svart duk festes på innsiden av balkongrekkverket med strips. Duken skal være like høy som belkongrekkverket. For innsynsskjerming av glassbalkonger kan det benyttes frostet folie som dekker glasset i høyden.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

For å unngå skade må den enkelte eier 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 eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

Styrets innstilling
Styrets forslag til endringer i husordensreglene §4 vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endringer i husordensreglene §4 vedtas.
> ✓ Vedtatt. 28 stemmer for
> 1 stemme mot

9. Styrets forslag til endring i Husordensreglene: ny §12

Forslag til ny §12 i Husordensreglene: Bruk av garasjeplasser

Garasjeplasser må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og/eller andre eiendeler på garasjeplasser grunnet brannforskrifter. Unntatt her er f.eks. Tilhenger, MC, moped etc, som må lagres innenfor oppmerket plass som er innenfor hvite streker.

Styrets innstilling
Ny§12 i husordensregler vedtas. Nåværende §12 endres til §13. Nåværende §13 endres til §14.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling til Ny§12 i husordensregler vedtas. Nåværende §12 endres til §13. Nåværende §13 endres til §14.
> ✓ Vedtatt. Ordlyden bør være at bakenden/fronten på bilen ikke stikker utenfor plassen, dvs enden av strekene på oppmerkingen.
> 29 stemmer for forslaget

10. Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 1

Fremmet av: Arild Selvig

Sak 1: Felles bestilling av ute markiser for å oppnå felles profil og et godt tilbud for alle beboerne i borettslaget bringes opp på Årsmøtet

Forslag til vedtak: Sak 1: Årsmøtet ber styret innhente tilbud på felles markiser for innmeldt interesse fra beboere i Lerkespore borettslag inklusive montering.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til "Sak 1": Styret har utarbeidet en fargekodeprofil for Lerkespore. Styret kan innhente 1 tilbud på markiser, som kan gjøres tilgjengelig. Beboere kan selv også innhente tilbud selv basert på fargeprofilen for å ikke låse seg til en leverandør.

Til orientering

Det skal søkes om å sette opp markiser i borettslaget. Som hovedregel er det leiligheter uten balkong over som får innvilget slike søknader, og da iht. eksisterende fargeprofil som ligger på Vibbo.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. 5 stemmer for forslag til vedtak
13 stemmer mot

11. Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 2

Fremmet av: Arild Selvig

Sak 2: Det bør ikke være tillatt å sette private eiendeler eller sko utenfor inngangsdør til leilighetene drøftes på Årsmøtet. Det blir fort mye rot i gangene og irritasjon også for naboleilighetene.

Forslag til vedtak: Sak 2: Årsmøtet vedtar at det ikke er ønskelig å sette private eiendeler eller sko utenfor inngangsdører til leilighetene. Dørmatter er tillatt.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til "Sak 2": Dette fremgår i "Husordensreglene - §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."*

Forslag til vedtak:
Endre ordlyden i Husordensreglene - §3, siste setning til: "Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, dørmatter er tillatt."
✓ Vedtatt. 29 stemmer for forslag til vedtak

12. Innkomne saker med styrets innstilling: Sak 3

Fremmet av: Silvia Galina Vahl

Sak 3: Forslag til endring i Husordensreglene §2. Hensynet til øvrige beboere

Forslag til vedtak: Sak 3: Endring i vedtekten med følgende ordlyd: *"Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Den enkelte beboer plikter å søreg for ro mellom kl. 23.00og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.*

Støyende arbeid som banking, borring og lignende, skal bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00, og lørdager fra kl. 10.00 til kl. 17.00. Støyende arbeid skal unngås på søndager og helligdager."

Styrets innstilling

Saken ses i sammenheng med sak nr. 7, fremmet av styret. Styret støtter intensjonen i den innmeldte saken, men innstiller på at styrets forslag til endring i samme paragraf vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Saken trekkes da sak nr 7 dekker samme intensjon.
✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Husordensreglene §2 endres til følgende ordlyd: "Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Den enkelte beboer plikter å søreg for ro mellom kl. 23.00og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne. Støyende arbeid som banking, borring og lignende, skal bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00, og lørdager fra kl. 10.00 til kl. 17.00. Støyende arbeid skal unngås på søndager og helligdager."
✗ Ikke vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

Innstilling
a) Styret foreslår at nåværende varamedlemmer Josefine Hægeland velges i 1 år og Jon-Mikael Arvola velges for 1 år

b) Øvrige styremedlemmer er på valg i 2025, der vi vil foreslå en modell med overlappende utskiftninger.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon-Mikael Arvola

Følgende stilte til valg:
Jon-Mikael Arvola

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Josefine Hægeland

Følgende stilte til valg:
Josefine Hægeland

14. Valgkomité

Årsmøtet velger borettslagets styre. Ingen styremedlemmer er på valg i år, men alle våre styremedlemmer er på valg i 2025

Valgkomitéens funksjon er å bistå Årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til Årsmøtet om hvem de mener bør sitte i styret.

Leder (2 år)

Følgende ble valgt:
Josefine Hægeland

Følgende stilte til valg:
Josefine Hægeland

Medlem 1 (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Lindland

Følgende stilte til valg:
Jon Lindland

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styret innstiller Vebjørn Øyen som delegat og Tord Valved som vara for 2025

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tord Valved

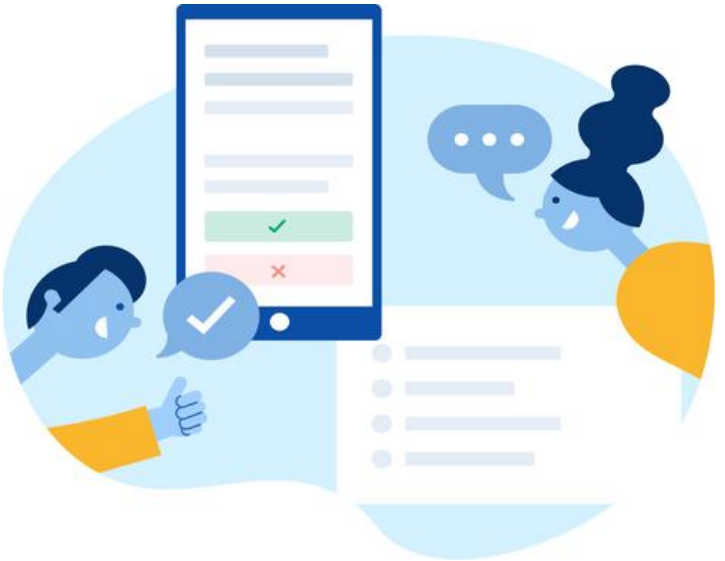
Følgende stilte til valg:
Tord Valved

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vebjørn Øyen

Følgende stilte til valg:
Vebjørn Øyen

Protokollen signeres av
Møteleder: Hanne Hanne Marit Normann /s/
Protokollvitne: Rebekka Sørli /s/
Protokollvitne: Line Haavik /s/
Protokollfører: Ida Evjen /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Lerkespore Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. desember - 13. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Lerkespore Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. desember kl. 12:00 og lukker 13. desember kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/746

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte
5. Delegert til OBOS generalforsamling
6. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Lerkespore Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Farnes fra OBOS er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arvid Rosvold er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Haniyeh Angelica Khazan
- Hanne Marti Normann

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Grønskei
- Haniyeh Angelica Khazan
- Hanne Marti Normann
- Jon-Mikael Arvola
- Josefine Hægeland
- Tord Valved
- Vebjørn Øyen

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

- Espen Grønskei
- Jon-Mikael Arvola
- Josefine Hægeland
- Tord Valved

Vedlegg

1. Styrekandidater.pdf

Sak 5

Delegert til OBOS generalforsamling

Se informasjon her om generalforsmaling i OBOS:
https://www.obos.no/dette-er-obos/medlemsdemokratiet/generalforsamling/

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert obos generalforsamling Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som delegert obos generalforsamling:

- Hanne Marit Normann
- Vebjørn Øyen

Valg av 1 varadelegert obos generalforsamling Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegert obos generalforsamling:

- Hanne Marit Normann
- Vebjørn Øyen

Sak 6

Valgkomité

Ved neste valg av styre til Lerkespore Borettslag, vil valgkomiteen lage en innstilling til hvem som burde velges inn i styret.

Roller og kandidater

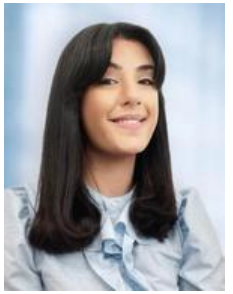
Valg av 1 valgkomité Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Josefine Hægeland

Hei!

Jeg heter Haniyeh (kall meg bare Hani), og jobber som HR-rådgiver i et IT-selskap. For tiden nyter jeg foreldrepermisjonen min frem til august 2024. Når det er fritid til overs, finner du meg enten med fjellskoene eller bakeforkelet på! :-D

De siste månedene har jeg vært aktivt engasjert som beboerrepresentant i vårt flotte borettslag, og jeg håper virkelig å fortsatt få lov til å være en del av vårt felles bomiljø.



HANNE MARIT NORMANN



NØKKEL-KVALIFIKASJONER

Påvirker, kulturbygger og prestasjonsfremmer.
Ledererfaring innen arbeidsinkludering, veiledning og samarbeid, avtaleinngåelse, strategi og ressursplanlegging, prosjektledelse, media, kommunikasjon, salg, service og idrett.
Resultatfokus, samhandling, forhandlinger, endringsledelse, ressursplanlegging, organisasjonsutvikling og prosjektledelse.
God problemløsningsevne, forretningsforståelse og evne til å drive prosesser i retning av mål.
Polfarer, mamma og nabo.

STYREERFARING

BI Oslo, Master of Management program, Det Verdiskapende Styret

2021-d.d.	**Fontenehus Norge**, *Styremedlem*
2018-d.d.	**NFF Oslo**, *Nestleder Kretsstyret fra 2022*
2021-2023	**Stiftelsen Medvandrerne,** *Styremedlem.*
2020-2022	**NFF Oslo**, medlem av Beredskapsgruppen for Covid19-håndtering
2019-2021	**Foreningen Medvandrerne**, *styremedlem* under omlegging til stiftelse
2019-2023	**NFF Oslo**, *Leder av Dommerkomiteen*
2010 – 2019	**Huk FK**, *Styremedlem*, medlem av valgkomiteen.

Mitt navn er Espen Grønskei og jeg er en 34år gammel mann fra Telemark. Jeg hadde en svært kort vei hit til Lerkespore borettslag bygg D, da jeg tidligere bodde i nabobygget, bygg C her i samme OBOS prosjekt. I denne sammenheng er jeg per nå styremedlem i dette sameiet frem til sommeren.

For å dra nytte av erfaring og samtidig skape synergier fra nåværende styreposisjon stiller jeg meg herved til disposisjon som styremedlem eller vara i Lerkespore borettslag.

Ved siden av erfaring fra styrearbeid i samme OBOS prosjekt har jeg også tidligere erfaring som styremedlem i Liabygget borettslag fra Bø i Telemark der jeg bodde tidligere.

Ellers er jeg utdannet med høyere fagskolegrad innenfor IT, og har jobbet flere år i Forsvaret som også er min nåværende arbeidsplass.

Kan til sist nevne at jeg ønsker å være med på å legge til rette for et bærekraftig styre med en jevn fordeling av oppgaver. Slik at ingen enkeltperson blir sittende med altfor mye tidkrevende oppgaver alene. Samtidig ser jeg viktigheten av at ikke bare personer med erfaring får delta, men gjerne også personer som ønsker å lære om arbeidet. På denne måten ruster vi Borettslaget til å kunne rullere ressurser inn i styret ved de kommende årene.



Jon-Mikael Arvola







Hei!

Jeg heter Tord Valved, er 32 år og jobber i Forsvaret hos Hans Majestet Kongens Garde. Der styrer og utdanner jeg et kompani på 150 soldater, noe som krever raske beslutninger og effektivitet.

På fritiden elsker jeg trening, friluftsliv og DIY-byggeprosjekter. Nylig har jeg også blitt en stolt nybakt pappa!

Jeg søker å bli styremedlem fordi jeg virkelig brenner for å gjøre vårt borettslag enda bedre for alle beboere. Jeg ønsker å bruke mine ferdigheter og engasjement for å skape en enda bedre opplevelse for alle her i borettslaget.



Hei, mitt navn er Vebjørn og jeg bor i nr. 22C sammen med min kone. For tiden jobber jeg med en master i informasjonssikkerhet ved siden av jobb i staten. Tidligere har jeg hatt flere tillitsverv, blant annet i styret i mitt forrige borettslag. Siden innflytning har jeg engasjert meg som beboerrepresentant for dere, ved å ta tak i ulike sitasjoner frem til et nytt styre er valgt. Dette ønsker jeg å fortsette med, slik at vi sammen kan få et godt bomiljø.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 10.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.12.23
Selskapsnummer: 746 **Selskapsnavn:** Lerkespore Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Vibeke Farnes fra OBOS er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Arvid Rosvold er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Haniyeh Angelica Khazan
- ☐ Hanne Marti Normann

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Espen Grønskei
- ☐ Haniyeh Angelica Khazan
- ☐ Hanne Marti Normann
- ☐ Jon-Mikael Arvola
- ☐ Josefine Hægeland
- ☐ Tord Valved
- ☐ Vebjørn Øyen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Espen Grønskei
- ☐ Jon-Mikael Arvola
- ☐ Josefine Hægeland
- ☐ Tord Valved

Sak 5 Delegert til OBOS generalforsamling

Delegert OBOS generalforsamling (kun 1 skal velges)

- ☐ Hanne Marit Normann
- ☐ Vebjørn Øyen

Varadelegert OBOS Generalforsamling (kun 1 skal velges)

- ☐ Hanne Marit Normann
- ☐ Vebjørn Øyen

Sak 6 Valgkomité

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- ☐ Josefine Hægeland

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

**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 ekstraordinær generalforsamling 2023 for Lerkespore Borettslag

Organisasjonsnummer: 923840540
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. desember kl. 12:00 til 13. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

Følgende saker ble behandlet på **generalforsamling**:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Vibeke Farnes fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Arvid Rosvold er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten **generalforsamlingen** er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Haniyeh Angelica Khazan (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Haniyeh Angelica Khazan
Hanne Marti Normann

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Espen Grønskei (51 stemmer)
Hanne Marti Normann (37 stemmer)
Tord Valved (37 stemmer)
Vebjørn Øyen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon-Mikael Arvola
Espen Grønskei
Josefine Hægeland
Haniyeh Angelica Khazan
Hanne Marti Normann
Tord Valved
Vebjørn Øyen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon-Mikael Arvola (18 stemmer)
Josefine Hægeland (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon-Mikael Arvola
Espen Grønskei
Josefine Hægeland
Tord Valved

5. Delegert til OBOS generalforsamling

Se informasjon her om generalforsmaling i OBOS:
https://www.obos.no/dette-er-obos/medlemsdemokratiet/generalforsamling/

Delegert OBOS generalforsamling (2 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Marit Normann (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Normann
Vebjørn Øyen

Transaksjon 09222115557506763955 Signert VF, AR

Varadelegert OBOS Generalforsamling (1 år)

Følgende ble valgt:
Vebjørn Øyen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Normann
Vebjørn Øyen

6. Valgkomité

Ved neste valg av styre til Lerkespore Borettslag, vil valgkomiteen lage en innstilling til hvem som burde velges inn i styret.

Valgkomité (2 år)

Følgende ble valgt:
Josefine Hægeland (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Josefine Hægeland

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557506763955

Dokument

0746 Lerkespore Brl Protokoll GF 13.12.23
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2023-12-14 09:44:13 CET (+0100) av Vibeke Farnes (VF)
Ferdigstilt den 2023-12-14 16:29:31 CET (+0100)

Underskriverne

Vibeke Farnes (VF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
vibeke.farnes@obos.no
Signert 2023-12-14 09:44:13 CET (+0100)

Arvid Rosvold (AR)
arvid.rosvold@obos.no
Signert 2023-12-14 16:29:31 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
ASLAKVEIEN 20C

Dato: 20.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504022
8256003

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 625

Vi viser til bestilling av 20250120 for ASLAKVEIEN 20C.

GNR. 11 BNR. 625

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.2023.

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

3911.6 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 for Geodata
Matrikkelenheten

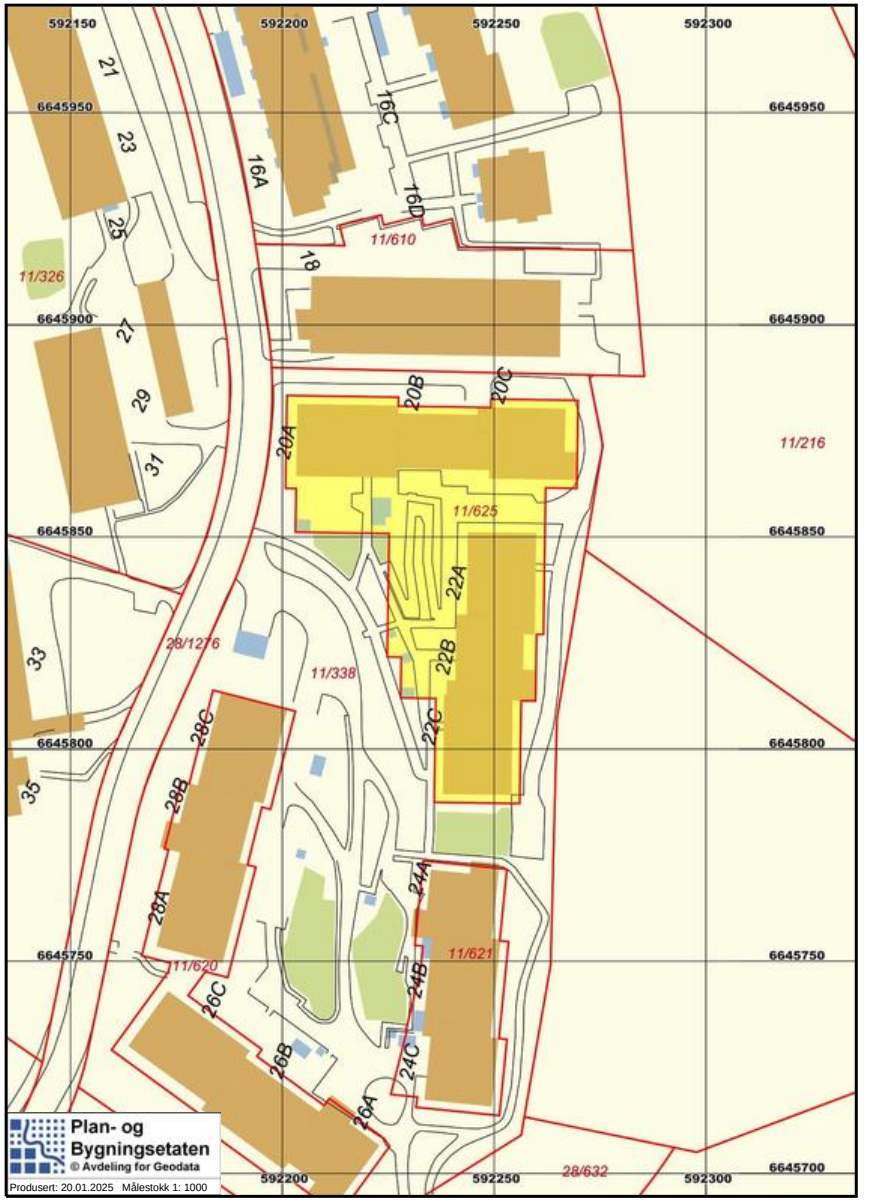
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.01.2024
Jan Petter Seim	201817038 - 72 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonas Emil Tveter	

Adresse:	ASLAKVEIEN 20A	Eiendom:	11/625/0/0
Tiltakshaver:	ASLAKVEIEN 20 AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

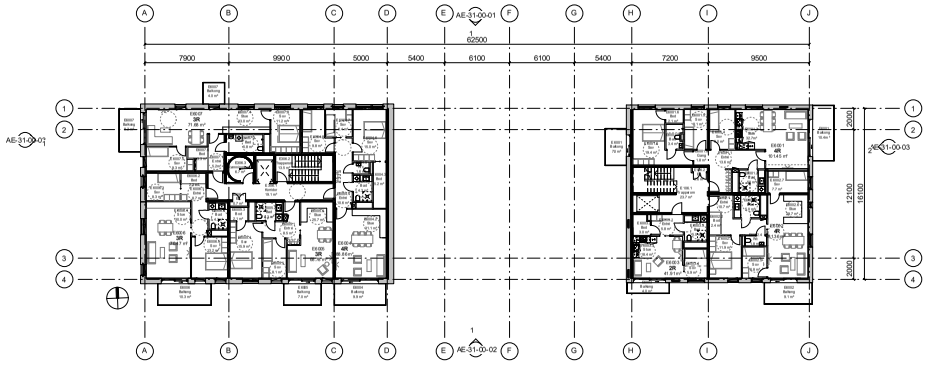
Ferdigattest – Aslakveien 20 A

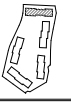
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker (bygg D og E), mottatt 21.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817038			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje - Bygg D	AD-11-00-02	23.11.2018	1/47
Plan 3 etasje - Bygg D	AD-11-00-03	23.11.2018	1/48
Plan 4 etasje - Bygg D	AD-11-00-04	23.11.2018	1/49
Plan 5 etasje - Bygg D	AD-11-00-05	23.11.2018	1/50
Plan 6 etasje - Bygg D	AD-11-00-06	23.11.2018	1/51



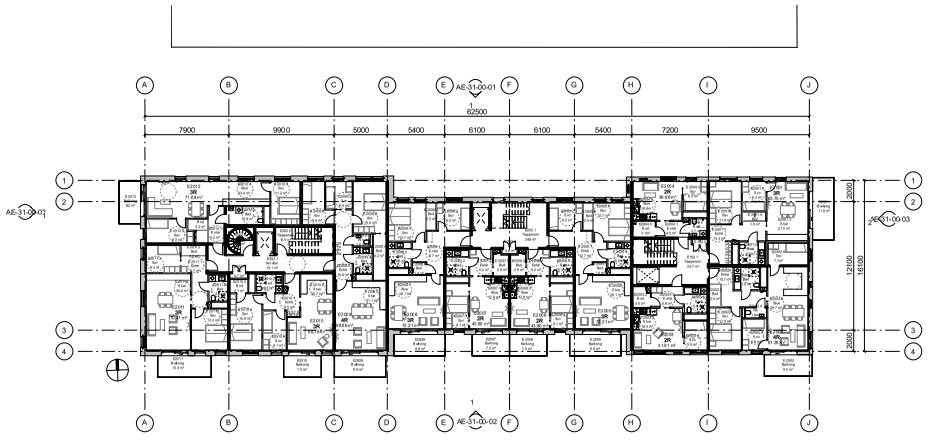


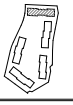
Prosjekt: Raakollen Bygg E	Kontrollert: egen sidemann	LG KK
Tiltakshaver: ASLAKVN 20 AS	Prosjekt. nr: 50-13-5600	

ALA
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold: Plan 6 C+168.90

Tegn. Status: Myndighetssøknad	Vedlegg nr.: E-25
Skala: A3L 1:200	Tegn.nr.: AE-11-00-06
	Revisjon: 1

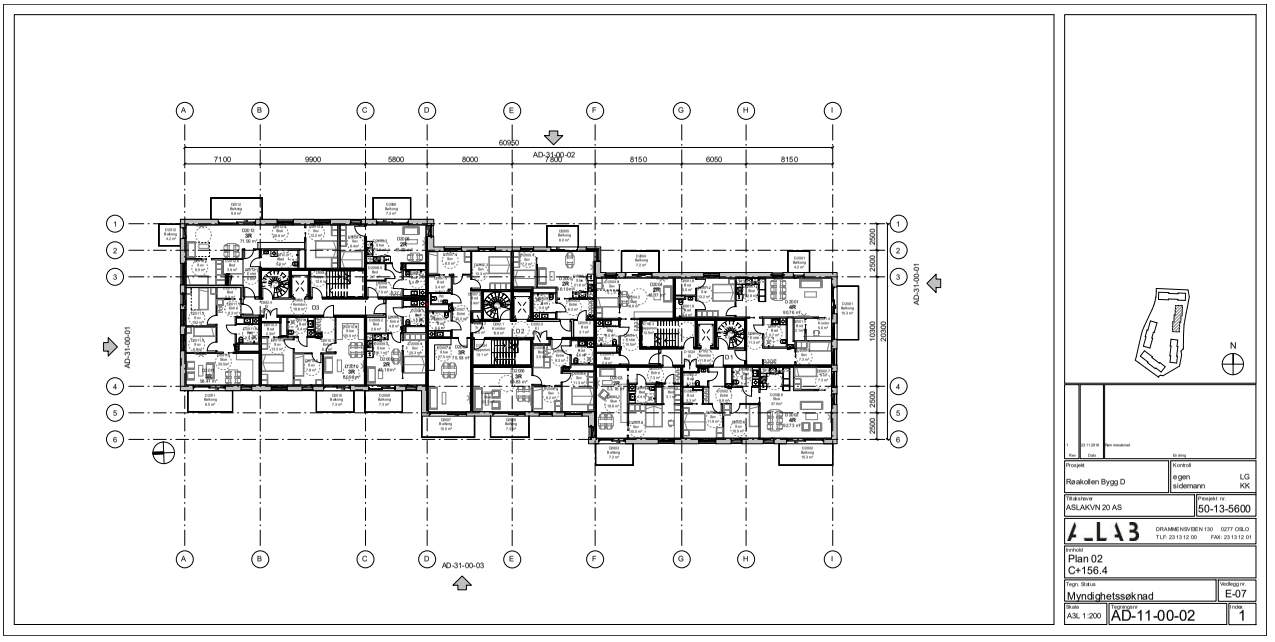


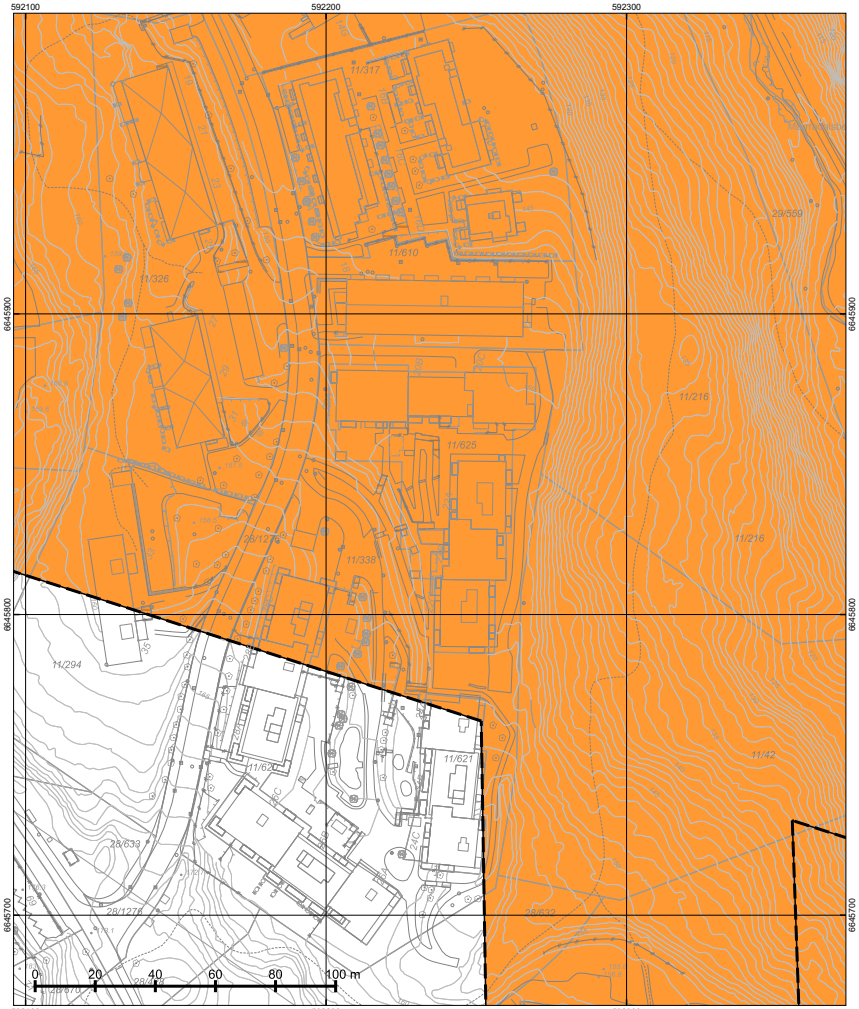


Prosjekt: Raakollen Bygg E	Kontroll: egen sidemann	LG KK
Tiltakshaver: ASLAKVN 20 AS	Prosjekt. nr: 50-13-5600	

ARKITEKTER AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold: Plan 2 C+156.40		
Tegn. Status: Myndighetssøknad		Vedlegg nr: E-21
Skala: A3L 1:200	Dokument: AE-11-00-02	Revisjon: 1


A
B
C
D
E
F
G
H
I
60800
7100
9900
5800
8000
7800
8150
6050
8150
1
2
3
4
5
6
2500
2500
10300
20300
2500
2500
AD-31-00-01
AD-31-00-01
AD-31-00-02
AD-31-00-03
N
Prosjekt
Reakollen Bygg D
Kontroll
egen sidemann
LG
KK
Tiltakshaver
ASLAKVN 20 AS
Prosjekt nr.
50-13-5600
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
Innhold
Plan 02
C+156.4
Tegn. Status
Myndighetssøknad
Veiledg.nr.
E-07
Skala
A3L 1:200
Dokument
AD-11-00-02
Index
1



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

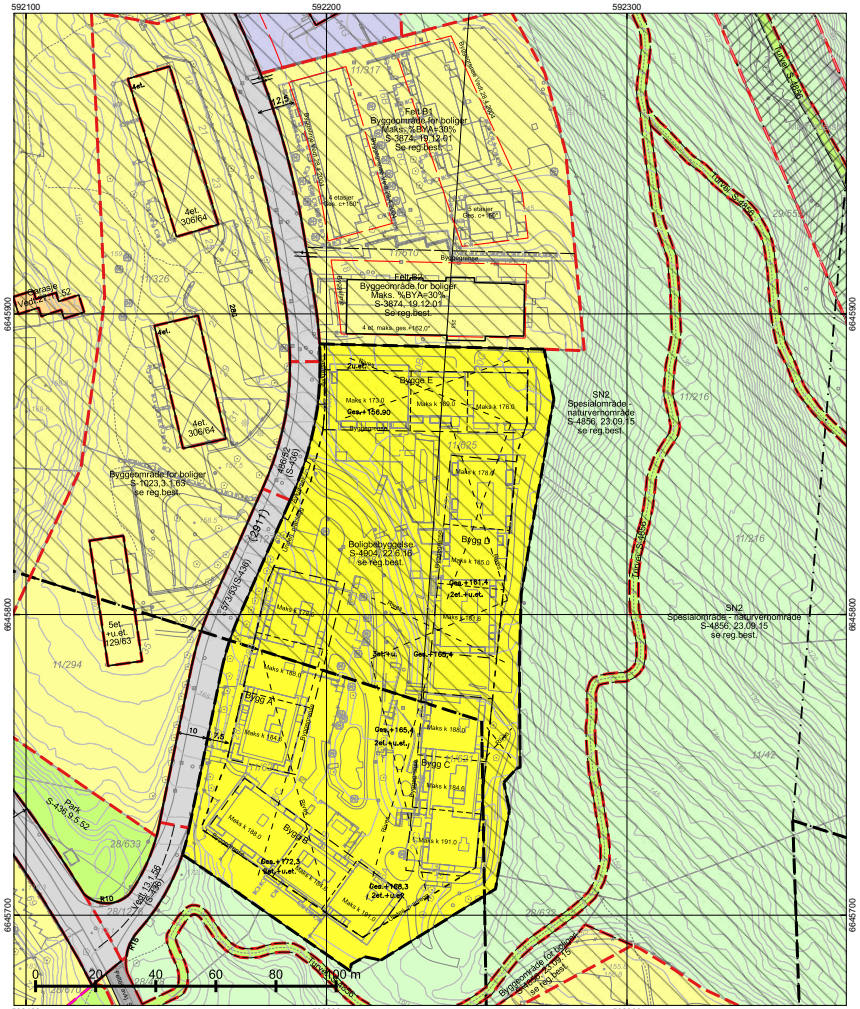
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137520/ 86504022
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ASLAKVEIEN 20C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/625

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: 20.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137520/ 86504022
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ASLAKVEIEN 20C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/625

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 611 - Naturvernområde
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

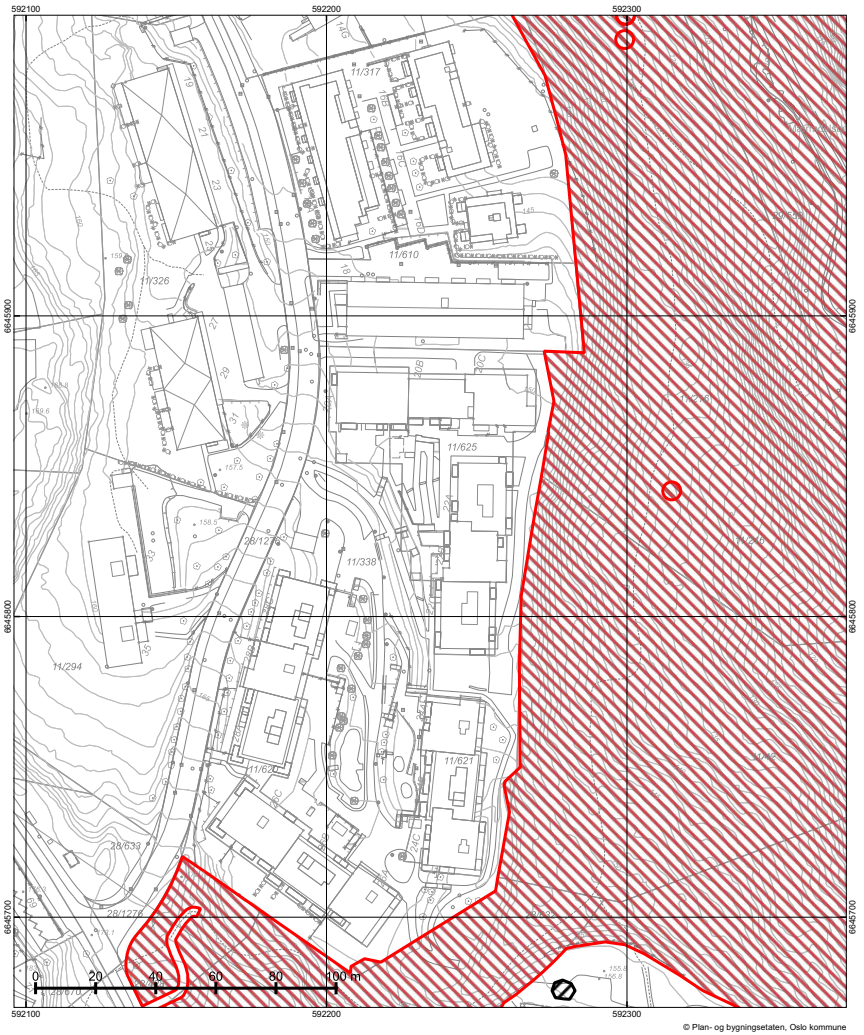
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

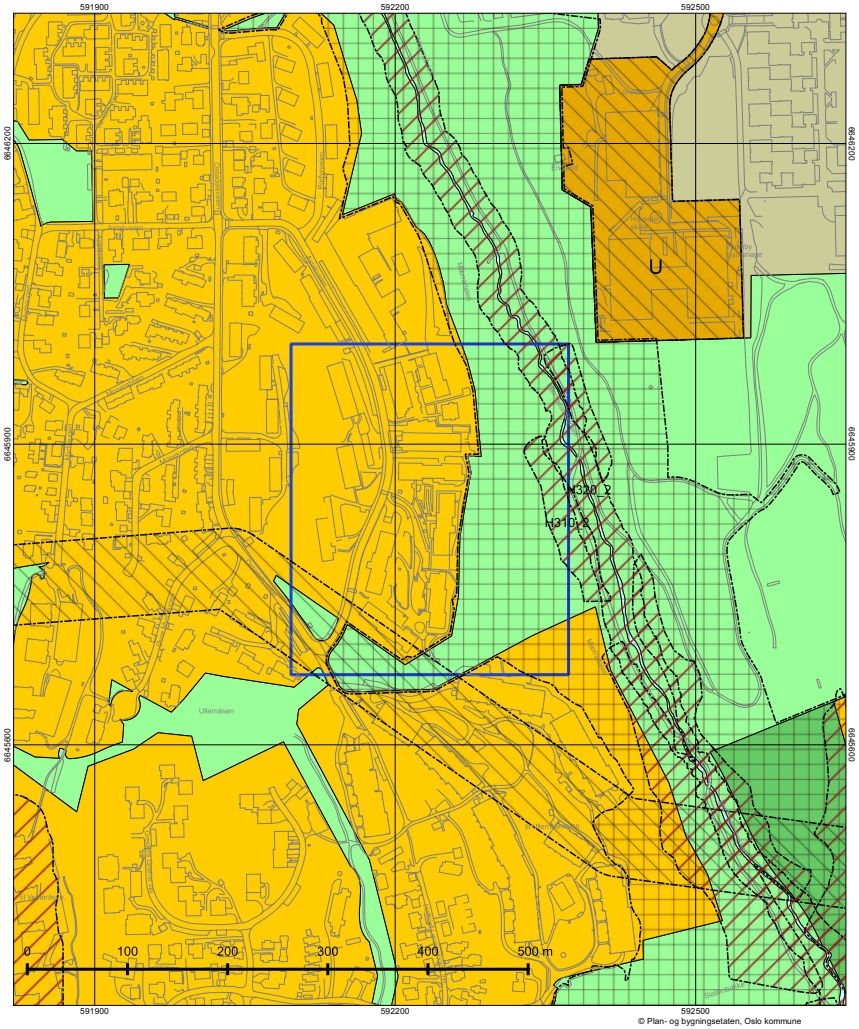
Dato: 20.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137520/ 86504022
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: ASLAKVEIEN 20C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/625

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.



Oslo

Dato: 20.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137520/86504022
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4904

ASLAKVEIEN 20 - 28. Alt. 1 Detaljregulering for gnr. 11 bnr. 338, 395, 401, 402 og 404. Bolger.

Vedtaksdato: 22.06.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201309312
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201309312

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

S-4904
vedtatt 22.06.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ASLAKVEIEN 20, 22, 24, 26 OG 28
GNR.11, BNR. 338, 395, 401, 402 OG 403

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201309312-1 datert 03.09.2014, revidert 15.07.2015, 26.11.2015 og 08.03.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
- Område for bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse.

§ 3 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
3.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige 35 000 m² BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.2 Arealbruk
Felles gårdsrom og viktige forbindelser på planområdet skal være privat, men allment tilgjengelige områder og ha muligheter for opphold.

3.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Minimum 2 500 m² av det sentrale uterommet skal ikke ha underjordisk garasjeanlegg, slik at det tilrettelegges for uteareal på bakkeplan for blant annet etablering av trær. Det tillates balkonger utenfor byggegrense, jamfør avsnitt om balkonger i § 3.4. Mellom blokk A og B skal det være en avstand på minimum 9 meter. Mellom blokk B og C skal det være en avstand på minimum 14 meter. Mellom blokk C og D skal det være en avstand på minimum 17 meter. Mellom blokk D og E skal det være en avstand på minimum 12 meter.

På bygg over 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 1,0 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tekniske installasjoner og service-tilkomst/vedlikehold av tak. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av underliggende takflate.

På bygg opptil 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 3,6 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tilkomst til tak, samt tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk. Takoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maksimum 20 % av underliggende takflate.

3.4 Utforming
Generelt
Utomhusanlegg skal utformes med gode overganger til tilstøtende områder, estetisk og funksjonelt. Det skal være god terrengtilpasning, og legges vekt på stedegen vegetasjon. Bebyggelse og utearealer skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Bebyggelsen
Ingen bygningsvolumer skal være høyere enn 10 etasjer (fra gårdsrom). Bygningsvolumer over 8 etasjer skal ha et fotavtrykk på maksimalt 85 % av fotavtrykk til bygningsvolumer opptil 8 etasjer. Bebyggelsen skal ha en god terrengtilpasning. Hvert av byggene A - E skal ha 1. etasjeplan mot det sentrale uterommet fordelt på minimum 2 av terrengnivåene, jfr. utforming av uterealer. Hvert av byggene A – E skal fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer ved at fasaden på hvert enkelt bygningsvolum skal horisontalforskyves med 2 meter.

Minimum 40 % av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Det tillates ikke:
- svalganger, med unntak av nordsiden på bygg E.
- etablert leiligheter under 35 m^2
- ensidig belyste nordvendte leiligheter.

Ensidig belyste leiligheter skal ha en god fasadelengde.

Arkitektonisk uttrykk
Bebyggelsen skal ha en utforming som sikrer et helhetlig, men variert arkitektonisk uttrykk. Hvert enkelt bygg skal vertikalinndeles og fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer. Høydeforskjellen mellom hvert bygningsvolum skal alltid være minimum 2 etasjer. Det skal være variasjon i fasadeuttrykk mellom hvert bygningsvolum.
Fasadekledte balkonger skal bidra til variert fasadeutforming, jamfør § 3.4 «Balkonger».
Andre virkemidler for variasjon kan være material- og fargevalg, vertikalforskyvning av fasaden, plassering og utforming av vinduer og balkonger. Variasjon i fasadeuttrykk skal ikke gå på bekostning av leilighetenes funksjonalitet, lysforhold eller bokvalitet. Trafo og tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

Balkonger
På boligbebyggelse kan fritt utkragede balkonger utgjøre maksimum 40 % av fasadelengden og krage inntil 2 meter utenfor bygningens veggliv. Balkonger skal være en integrert del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På bygningsvolumer over 8 etasjer skal fasadekledte balkonger bidra til variert fasadeutforming. Fasadekledte balkonger skal ha ulik farge og/eller materialitet på innside og utside, kan krage inntil 3
meter utenfor bygningens veggliv, og kan ikke plasseres over hverandre.

Bakkeplan
Forhager/markterrasser tillates inntil 3 meter utenfor bygningens veggliv og skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde. Forhager/markterrasser langs Aslakveien tillates inntil 5 meter utenfor bygningens veggliv. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon.

Tak og tekniske anlegg
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.
Bebyggelsen skal ha flate tak. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade minimum 1,0 meter og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler eller lignende).

Uterealer på tak
Det skal etableres felles og/eller private takhager, takterrasser og grønne tak (sedummatter, gress etc.). Det skal tilrettelegges for opphold og variert utforming med ulike soner, vegetasjon og møblering, vindskjerming og klimatilpasning. Takterrasser skal ha plantekasser med romdannende beplantning tilpassset ulike årstider og innslag av klatreplanter/grønne vegger. Takflater som ikke tilrettelegges for opphold skal kles med sedum eller tilsvarende.

Uterealer/terreng
Felles uteoppholdsarealer skal utformes som et frodig parkrom. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både større trær og busker. Terrenget skal bearbeides slik at det dannes fem tydelige nivåer fra k 150 i nordøst til k 162 i sydvest. Gårdsrommet skal bearbeides landskapsmessig med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, fungere som ramme for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle forskjellige aldersgrupper og tilby definerte soner for opphold (for eksempel i form av sandlekeplass, grillplass, sittegruppe, vannspeil/skøytebane, akebakke, ball-lek), med tydelig romlig avgrensning. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både store trær og busker. Grøntareal over parkerings-anlegg skal ha vekstlag som sikrer tilfredsstillende vilkår for drenering og etablering av variert vegetasjon busker/hekker/klatreplanter (minimum 40-60 cm jorddybde, trær: minimum 80 -100 cm jorddybde). Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager. Forhager/markterrasser som tillates utenfor bygningens veggliv, jamfør § 3.4 «Bakkeplan», skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde for å definere eierskapet til disse områdene. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon. Parkeringsanlegg skal ikke ha eksponert fasade over bakken, med unntak av innkjørsel og rømningsveier. Eventuelle synlige deler av p-anlegget skal integreres i utomhusanlegget og gis et landskapsmessig preg. Det tillates ikke utendørs nedkjøringsramper til parkeringsanlegget. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse. Sykkelparkeringen skal ha god tilgjengelighet.

Gangforbindelser med allmenn tilgjengelighet
Det skal etableres to allment tilgjengelige gangforbindelser:
- gjennom det sentrale utearealet, fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen, mellom bygg B og C
- langs randsonen til planområdet i øst mot Mærradalen

De to forbindelsene skal ha tilkomst for vedlikehold og være kjørbare for utrykningskjøretøy der det er behov. Gangforbindelsene skal markeres med eget belegg, bygges av varige og solide materialer og fremstå med tydelig offentlig karakter.

3.5 Leilighetsfordeling
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene tillates med BRA 35 - 50 m^2. Minimum 30 % av leilighetene skal ha BRA over 70 m^2, hvorav minst 10 % av det totale antallet skal ha BRA minimum 90 m^2. En viss andel av disse kan være kombinasjonsbolig med utleiedel på ca. 20 m^2. Sammen med rammesøknad for hvert byggetrinn skal det redegjøres for forventet leilighetsfordeling i planområdet som helhet.

3.6 Krav til uteoppholdsareal
Arealkrav
Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på minimum 20 % av BRA bolig. Minst 75 % av uterealet skal være på terreng. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, gangveier og takterrasser. 50 % andel av areal på terreng skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Det skal anlegges flest mulig samlede enheter felles uteoppholdsareal (SFUA) på minimum 500 m^2. Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Grønt/uterealer kan medregnes i MFUA dersom det er brukbart for lek og opphold. For at et areal skal kunne inngå i beregningen av MFUA, må støynivået ikke overskride 60 Lden. Sittegrupper skal lokaliseres slik at de får støynivå under 55 Lden.

§ 4 Avkjørsel
Planområdet skal ha maksimum to avkjørsler. Hver avkjørsel skal ligge innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Avkjørselen skal ha maksimum bredde på 5 meter.

§ 5 Parkering
Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for åpen by. Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller under terreng. Det tillates kun HC plasser på terreng. Besøksparkering skal i hovedsak etableres under bygg A (foran port til parkeringskjeller) og ha direkte atkomst til uterom. Sykkelparkering skal i hovedsak plasseres nær innganger, med minst 50 % i sykkelrom eller under tak. Overdekket sykkelparkering på terreng bør i størst mulig grad ta opp terrengsprang i landskapet.

§ 6 Utomhusplan og lengdesnitt
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og lengdesnitt i målestokk 1:200. Illustrasjonene skal vise eksisterende og fremtidig terreng (med 0,5 meters kotehøyde) og relevante lengdesnitt som viser bebyggelsens forhold til gårdsrommets terrassering. Illustrasjonene skal vise beplantning, håndtering av overflatevann og takvann, gangforbindelser med materialbruk, oppholds- og lekearealer, område for ball-lek, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, sykkelparkering, kjøreareal for utrykningskjøretøy, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Illustrasjonene skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholds-arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente illustrasjoner før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Takplan
Dersom det etableres felles takterrasse, skal det følge detaljert takplan og snitt/ fasadeoppriss i målestokk 1:100 med rammesøknaden. Det må redegjøres for tiltenkt bruk, rekkverk og andre sikringstiltak, fast møblering, eventuelle takoppbygg, vindskjerming og soneinndeling. Solforhold og beplantning dokumenteres. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

§ 8 Byggeplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for fortau på vestsiden av Aslakveien og opphøyd gangfelt i målestokk 1 : 200. Planen skal vise materialbruk, belysning, snø-opplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering samt sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 9 Miljøkrav
9.1 Overvann
Overvann skal håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs.

9.2 Fjernvarme
Byggverk som ligger innenfor områder hvor det etter energiloven av 29.06.1990 er gitt konsesjon for fjernvarme, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme i henhold til de enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av Oslo kommune. I henhold til bystyrevedtak 11.12.2008 sak 444 gjelder tilknytningsplikten for nybygg og tilbygg over 1 000 m^2 og for hovedombygging av slike.

Krav om tilknytning kan etter søknad fravikes av kommunen:

a) For søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenerginivå i NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
b) For nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for boligbygg eller NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
c) For bygg med netto varmebehov med mindre enn 15 000 kWh/år.

- I tillegg må varmebehovet i sin helhet dekkes av annen miljøvennlig energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler.
- Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal legges til grunn for beregningen.
- Dersom teknisk forskrift blir justert slik at energikravene tilsvarer passivhusnivå, skal plusshusnivå legges til grunn for fraviksvurderingen.
- Det skal også være grunnlag for fravik dersom det er tvilsomt om fjernvarme vil bli ført frem til tomten i løpet av de nærmeste 5 år.

9.3 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

9.4 Overgangssone for biologisk mangfold mot Mærradalen (naturvernområde)
Det skal etableres en randsone med stedegen vegetasjon mellom boligområdet og naturvernområdet på minimum 1,5 meter. Randsonen skal øke mulighetene for det biologiske mangfoldet i området. Det skal ikke brukes terrengmurer mellom felles uteoppholdsareal og naturvernområdet. Alle rester av asfalt og eventuelt avfall i tilgrensende områder langs planområdet mot Mærradalen skal fjernes og erstattes med stedegen vegetasjon. Ved fjerning av asfalt og opparbeidelse av ny gangvei langs Mærradalen, skal det foreligge redegjørelse fra sertifisert trepleier for arbeider som kan medføre skader på eksisterende trær og deres rotsoner.

9.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi:
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge -og anleggsfasen. Plan - og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis brukstillatelse til første byggetrinn innenfor planområdet, skal fortau på Aslakveiens vestre side, mellom kryssene med Ostadalsveien sør og nord for planområdet, være opparbeidet i en bredde på 3 meter. Der stedlige forhold tilsier det, eksempelvis der det er etablert atkomst til boliger, trapper og parkering, kan fortauet opparbeides i mindre enn tre meters bredde. Minimumsbredden bør være 2,5 meter. Fortauet skal forbinde planområdet med et opphøyd gangfelt i Aslakveien mellom bygg A og E.

Krav om opparbeiding av fortau omfatter kun fysiske tiltak på areal som i dag er regulert til veiformål. Dersom opparbeidelsen av fortau forsinkes på grunn av forhold som ligger utenfor utbyggers kontroll, kan midlertidig brukstillatelse gis mot at opparbeidelsen sikres.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt bygg skal tilliggende uteoppholdsarealer være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg A og B skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen mellom bygg B og C, være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone mot Mærradalen på planområdets søndre del, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Mærradalen og bygg C være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone langs bygg C, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg D og E skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse langs bygg D og E, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- vegetasjonssone langs bygg D, på planområdets nordre del mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- lokalt fordrøyningsanlegg være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2016 sak 208. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.06.2016

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uteareálene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 13-0118/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Aslakveien 20A 0753 OSLO

Betegnelse: Gnr 11, bnr 625 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no