



MARIDALSVEIEN 177 A

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Fra forretningsfører

Fra kommunen

Fra Kartverket

Energiattest

Ferdigattest og tegning

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



MEGLERS  
VERDIVURDERING



# Meglerns verddivurdering **MARIDALSVEIEN 177 A**



**PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 27.03.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verdivurdering. Ansvarlig meglern: Henrik Sjuve.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Maridalsveien 177 A, 0469 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 222 BNR 57 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO  
GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 6

Verdivurdert til

## 5 990 000

191 143

Fellesgjeld

6 181 143

Totalt

112 384

m<sup>2</sup> pris

|         | BRA-i             | BRA-e            | BRA-b            | TBA              | GUA              | ALH              |
|---------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Areal   | 55 m <sup>2</sup> | 5 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> |
| Byggeår |                   |                  |                  |                  |                  | 2016             |

|                |        |
|----------------|--------|
| Fellesutgifter | 4 420  |
| Formue         | 20 240 |
| Soverom        | 2      |
| Etasje         | 3      |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESGJ | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------------|
| <b>1</b> Bergensgata 4<br>63 m <sup>2</sup> 1981 2. etg 2 sov  | 04.09.2024 | 6 200 000 | <b>6 460 000</b> | 72 562   | 6 532 562 | <b>103 691</b>      |
| <b>2</b> Gjøvikgata 4 A<br>62 m <sup>2</sup> 1996 4. etg 1 sov | 14.04.2024 | 5 250 000 | <b>5 900 000</b> | 161 882  | 6 061 882 | <b>97 772</b>       |
| <b>3</b> Gjøvikgata 4 A<br>58 m <sup>2</sup> 1996 5. etg 1 sov | 17.07.2024 | 5 370 000 | <b>5 780 000</b> | 117 343  | 5 897 343 | <b>101 678</b>      |

Gjennomgående 3-roms med stor balkong

To franske balkonger fra soverommene

God planløsning med store rom

Gener s takhøyde på hele 3 m

Veldrevet og hyggelig borettslag

Kabel-tv og bredbånd fra Get

Svært sentral beliggenhet på Bjølsen

Bakg rd med sykkelparkering

Kort vei til flotte akerselva og videre opp til marka

Godt kollektivtilbud i nærheten

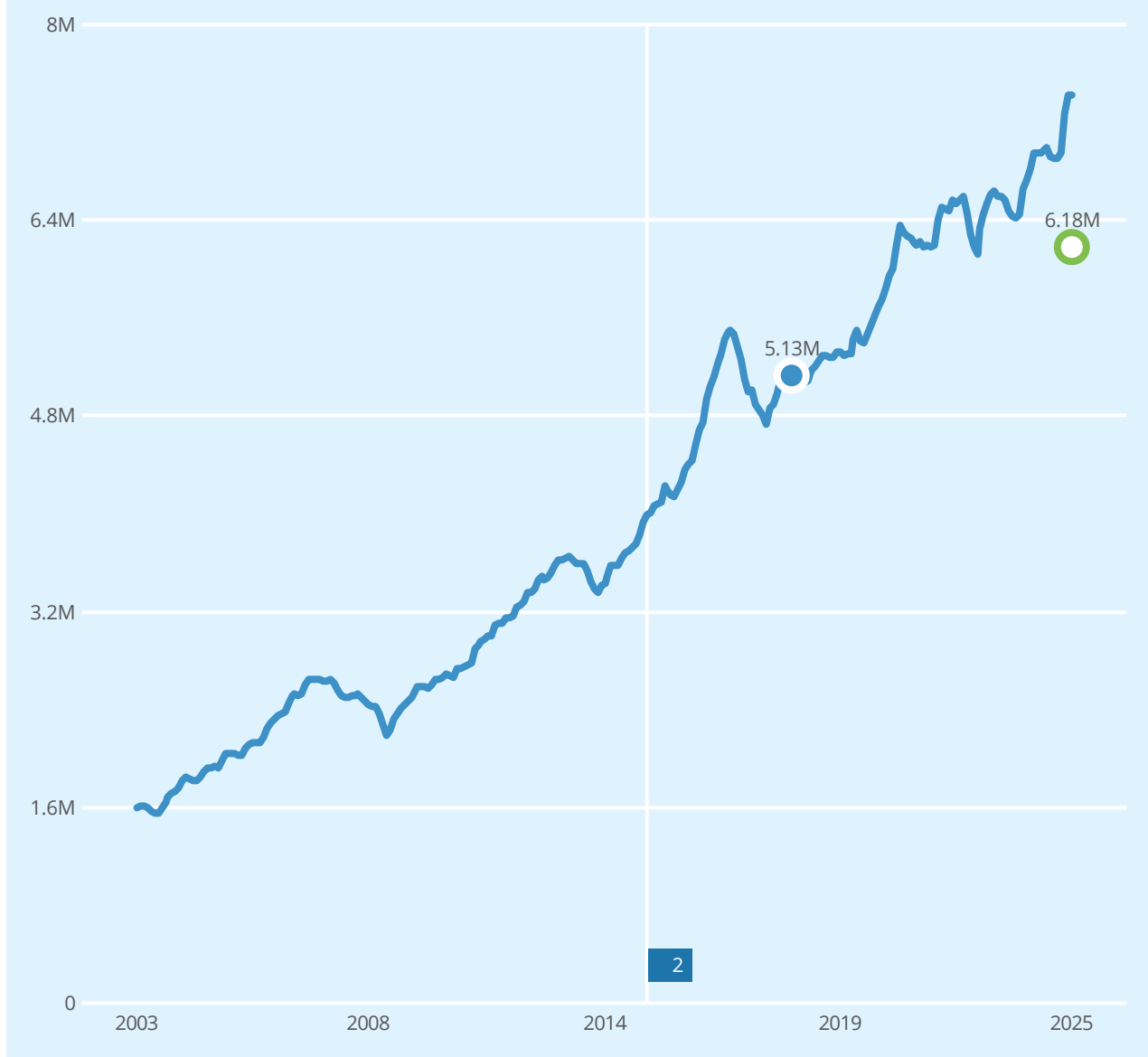
Leiligheten ligger i en egen etasje, slik at det er gode muligheter for å parkere barnevogn og etc.

Lave omkostninger - ingen dokumentavgift

Kj re kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren K p, hvor vi tilbyr bistand med k p av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra k p, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren



## Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ~ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO  | TINGLYST   | PRISANT   | PRIS      | FELLESgjELD | TOTALPRIS |   |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|---|
| 03.06.2018 | 23.07.2018 | 16.08.2018 | 4 150 000 | 4 900 000 | 227 125     | 5 127 125 | 3 |
| 01.02.2016 | 01.02.2016 | 01.02.2016 | -         | 3 350 000 | 0           | 3 350 000 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



## Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets nå

**3**  
leiligheter til  
salgs



Annonse har i  
snitt ligget ute i

**164**  
dager

## Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

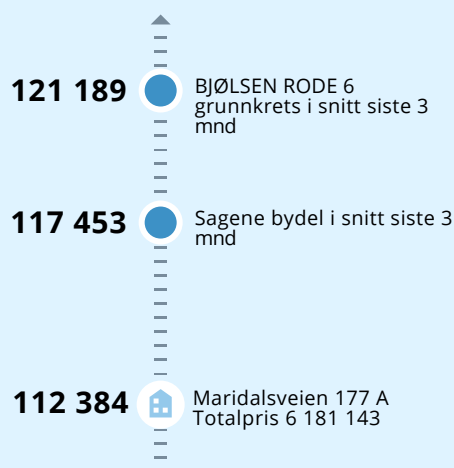
**22**  
leiligheter solgt



Solgt i snitt  
i løpet av






**10**  
dager

for 5.8% over prisantydning

Analyse m<sup>2</sup>-priser

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

-  Andelsleilighet
-  Maridalsveien 177A, 0469 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 222, bnr. 57
-  Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 25.03.2025

Oppdragsnr.: 22371-1170

Referansenummer: JM9784

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningsakkyndige.

### Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918

### Medansvarlig

Marcus Bratland  
Uavhengig Takstingeniør  
mb@takstkonsulent1.no  
984 68 454



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2016. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018.

## Andelsleilighet - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Østvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5,9 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 98 cm.

Bygård bygget bygget i 1920, det har senere blitt tilbygget en boligblokk i mellom denne som er bygget i 2016. Bygningen antas fundamentert med betong/tegl til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer og trebjelkelag. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,07 m.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser i dusjsonen. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

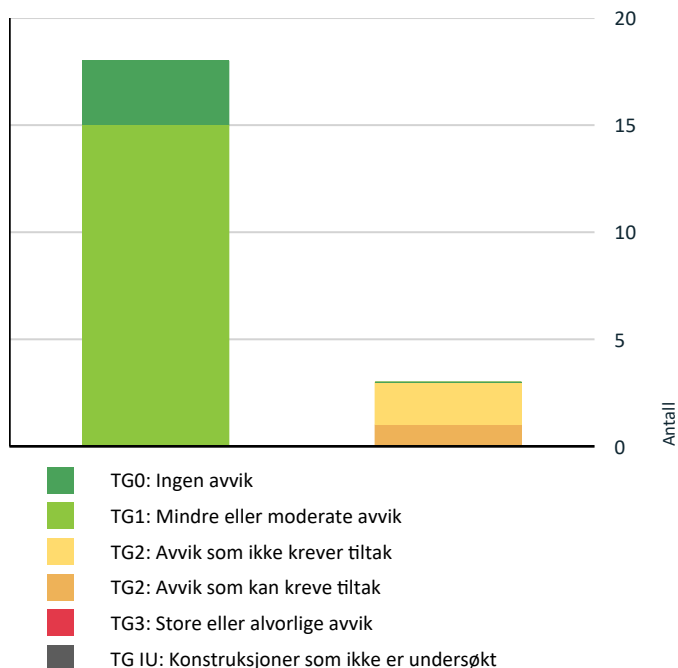
## Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

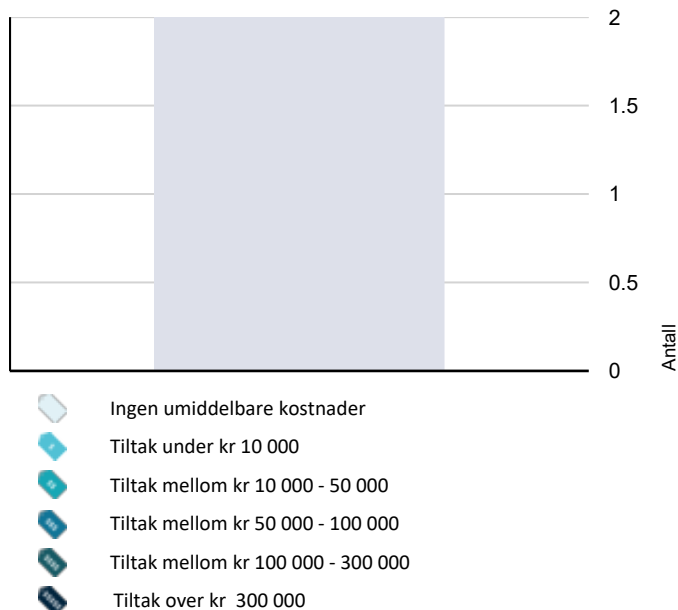
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

## Oppsummering av avvik

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

## Andelsleilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

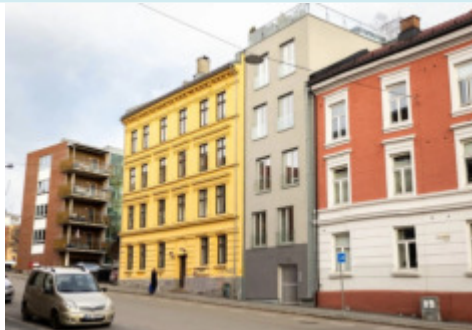
### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2015.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med 2-lags press glass, prod. 2015.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5,9 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt.

## Andre utvendige forhold

Bygård bygget bygget i 1920, det har senere blitt tilbygget en boligblokk i mellom denne som er bygget i 2016. Bygningen antas fundamentert med betong/tegl til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og trebjelkelag. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,07 m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

### TG 0 Radon

# Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

## Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser i dusjsonen. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser i dusjsonen.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er forskjeller i lydresonanansen ved banketest og stålkantdragnig over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke være nødvendig med utbedringstiltak for å lukke dette avviket. Det anbefales at det gjøres en kontroll av fuger minimum en gang i året for å være sikker på at det ikke dannes noe riss i fuger e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

## 3. ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningsakkyndig på befaringdagen.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integret platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

### TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 76 liter, plassert i bod.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## **TG2** Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.**

# Tilstandsrapport

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

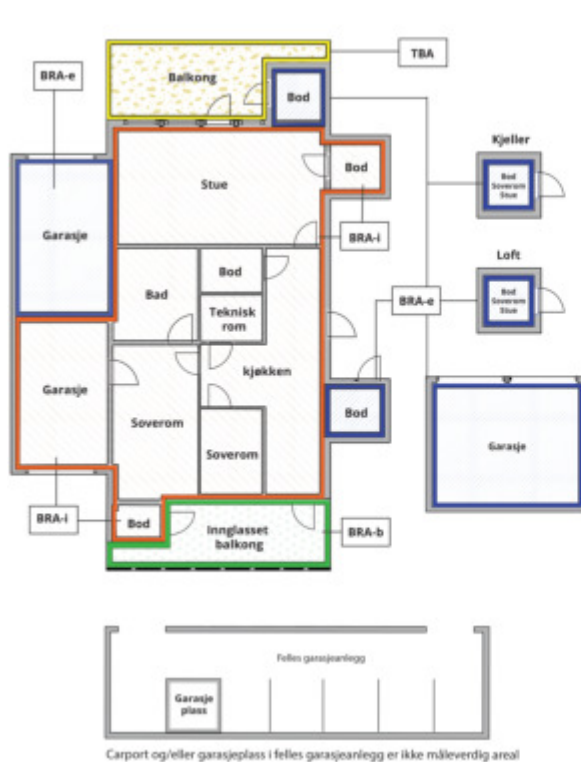
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje      | 55                            |                             |                            | 55  | 6                               |
| 1. etasje      |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>55</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>60</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Entré, bad, bod, 2 soverom, kjøkken, og stue. |                             |                            |
| 1. etasje |   | Bod i 1. etasje             |                            |

### Kommentar

Fellesareal:

- En bod i 1. etasje på ca. 4,8 m<sup>2</sup>.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Andelsleilighet | 55         | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 17.3.2025 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
|           | Siri Strømsmo   | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 222  | 57   |      | 0    | 241.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Maridalsveien 177A, 0469 OSLO

#### Hjemmelshaver

Maridalsveien 177 A Borettslag. Org.nr. 914 377 927

### Andelsobjekt

| Boligselskap                            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                     | Eier av adkomstdokumenter |
|---|-----------|-----------|--------------------------------------|---------------------------|
| H0303/MARIDALSVEIEN 177<br>A BORETTSLAG | 914377927 | H0303     | OSLO OG OMEGN<br>BOLIGFORVALTNING AS | Siri Strømsmo             |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld     |
|--------------|----------------------|-----------------------|
| 8            | 20 240    31.12.2024 | 191 143    31.12.2024 |

#### Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

### Siste hjemmelsovergang

#### Kjøpesum

0

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.03.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JM9784>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| PrivatMegleren Soria Moria  |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 154250062   |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Siri Strømsmo   |        |
| Gateadresse   |        |
| Maridalsveien 177 A   |        |
| Poststed  | Postnr |
| Oslo  | 0469   |
| Er det dødsbo?  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn  |        |
|   |        |
| Er det salg ved fullmakt?   |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn   |        |
|   |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?  |        |
| År  | 2018   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 6      |
| Antall måneder  | 8      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap  |        |
| Polise/avtalnr.   |        |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Leilighet ovenfor hadde lekkasje i sluk jan. 2024 Dette er utbedret.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reparerte sluk i leiligheten over, samt taket på eget badet.

Arbeid utført av

M-Tett AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Brochmansgt 4a har søkt om dispensasjon om å bygge ballkonger.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

I utvendig bod, har det ved to anledninger i løpet av 7 år sivet inn litt vann på gulvet, ved ekstrem temperaturendring.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Siri Strømsmo  | 8f6c33e7c19013927e5b91b<br>7b8575557f0dc1940 | 25.03.2025<br>18:22:07 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

FRA  
FORRETNINGSFØRER

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.03.25 Side 1 av 2



|                                     |                                      |                                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Maridalsveien 177 A Borettslag      | <b>Vår ref.:</b> 755/8               | <b>Fødselsdato eier:</b> 31.08.1968 |
| MARIDALSVEIEN 177 A                 | <b>Type:</b> Frittstående borettslag |                                     |
| 0469 OSLO                           | <b>Eiere:</b> Siri Anne Strømsmo     |                                     |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 914 377 927 | <b>Andelsnr:</b> 8                   |                                     |

## 1: Felleskostnader

|   |       |
|---|-------|
| <b>Tot. innv. måned:</b> 4 420                  |       |
| Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning |       |
| Felleskostnader: Renter og avdrag               | 1 275 |
| Felleskostnader                                 | 3 145 |

## 3: Fellesgjeld

|                           |              |                                   |
|---------------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 191 143      | Gjeld siste årsoppg.: 191 143     |
| Klient ajourf. lån:       | 2 013 498,67 | Klient gj. s. årsoppg.: 1 997 229 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132423901, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 12.03.2025: 1 997 230

Andel av saldo: 191 143

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.12.2045 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Sveum Kristensen

Adresse: MARIDALSVEIEN 177 A

Postnr/-sted: 0469 OSLO

E-post: maridalsveien177a@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2025

|                            |   |              |   |
|----------------------------|---|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> 0 |   |              |   |
| Felleskostnader:           | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                     | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                     | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

|                |        |           |         |                  |     |
|----------------|--------|-----------|---------|------------------|-----|
| Annent formue: | 20 240 | Gjeld:    | 191 143 | Andre inntekter: | 812 |
|                |        | Utgifter: | 11 154  |                  |     |

## 7: Pålydende

|            |       |                       |
|------------|-------|-----------------------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: |
| Andelsnr:  | 8     | Partialobligasjonsnr: |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 222/57

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

|              |                           |           |          |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 86975244 |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

|                 |                           |                  |              |
|-----------------|---------------------------|------------------|--------------|
| Etasje:         |                           | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis:           | Nei                       | BOA              | 54           |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () |                  |              |
| Systemlås:      | Nei                       | Antall rom:      |              |

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.03.25 Side 2 av 2



|                                     |                                      |                                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Maridalsveien 177 A Borettslag      | <b>Vår ref.:</b> 755/8               | <b>Fødselsdato eier:</b> 31.08.1968 |
| MARIDALSVEIEN 177 A                 | <b>Type:</b> Frittstående borettslag |                                     |
| 0469 OSLO                           | <b>Eiere:</b> Siri Anne Strømsmo     |                                     |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 914 377 927 |                                      |                                     |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |                    |                   |           |       |    |
|-------------------|--------------------|-------------------|-----------|-------|----|
| Husdyrhold:       | Se husordensregler | Oppr. antall rom: |           |       |    |
| Livsløp standard: | Nei                | Kategori:         | Leilighet | P-rom | 54 |
| Fasiliteter:      |                    |                   |           |       |    |

### TV OG BREDBÅND

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

### NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør og kjeller samt skilt til callinganlegget bestilles hos styret på e-post.

Navneskilt på postkassen skal være svart med hvit skrift.

### FLYTTAGEBYR

Ved flytting tilkommer et flyttegebyr på kr 1 500,-. Flytting medfører ekstra slitasje på bygget samt medfører ekstra administrasjon for styret. Vedtatt på generalforsamling 2024 for vedtak for endring av husordensreglene.

### VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

### BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

### DUGNADSGEBYR

Dugnad gjennomføres normalt 2 ganger i året, på våren og på høsten. Andelseiere oppfordres til å være med da dugnaden er en viktig del av arbeidet med å holde felleskostnadene nede.

Dersom oppmøte ikke er mulig oppfordres andelseiere til å bidra med kr 200,- kr 500,- til fellesskapet. Dette er inntatt i husordensreglene.

### VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har ingen vaktmester/portner.

Trappevask utføres av andelseierne selv.

Dersom beboer ikke har anledning til å vaske står andelseiere fritt til å bytte måned med en annen nabo. Kan ikke beboer av andre årsaker bidra med vask, vil andelseiere belastes med kr 2 000,- årlig. Dette er inntatt i husordensreglene. Vaskeliste henger på informasjonstavla i gangen.

### OVERFØRING AV ANDELER

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

Annen informasjon:

**Maridalsveien 177 A Borettslag**

**Generalforsamling 2024**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Mandag 03.06.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [trond.sveum.kristensen@bos.no](mailto:trond.sveum.kristensen@bos.no) i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

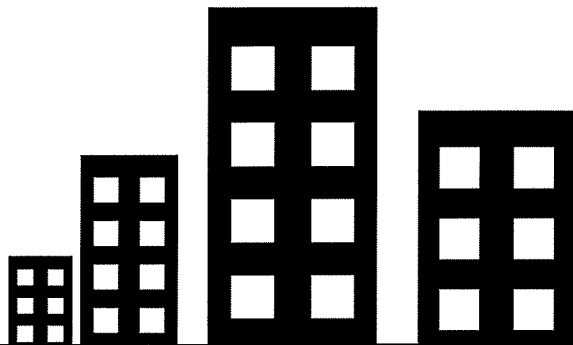
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Maridalsveien 177 A Borettslag mandag 03.06.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF



## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

### Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/83541223514>

Oppgi passord: 741439

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

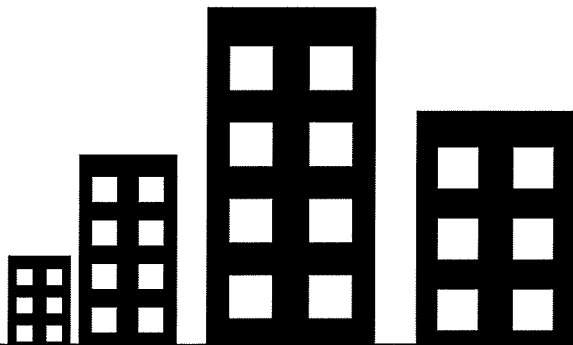
Meeting ID: 835 4122 3514#

Passord: 741439#

### Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast \*6 for lydløs/ikke lydløs.

ÖBF



# Generalforsamling i Maridalsveien 177 A Borettslag

Mandag 03.06.2024, kl 17:00

via Zoom

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Maridalsveien 177 A Borettslag

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2023

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning  
Revisjonsberetningen legges frem på generalforsamlingen.
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 0,-

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om likviditet

Styret planlegger en ekstraordinær innbetaling av fellesutgifter for å styrke likviditeten.  
Betalingsfrist vil settes med forfall den 31.12.24, slik det har blitt gjort foregående år.

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra styret om valg av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Maridalsveien 177 A Borettslag for kr 3 900,- eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

**Forslag til vedtak:** Blåberg AS ved Steinar Arild Loven velges som revisor iht. tilbud.

## **5.2 Forslag fra styret om oppdatering av husordensreglene**

Forslag til oppdaterte husordensregler følger som vedlegg.

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 1 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Trond Sveum Kristensen (stiller til gjenvalg)

### **6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Gunnar Aakrann Eek og Daniel Fiskå Hagg

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Siri Anne Strømsmo (stiller til gjenvalg)

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

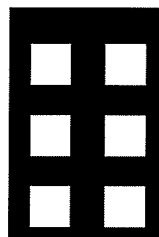
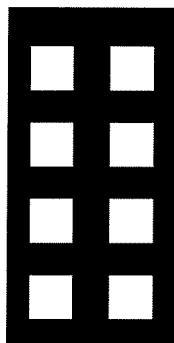
Oslo, 24.05.2024

Styret i Maridalsveien 177 A Borettslag

Styreleder, Trond Sveum Kristensen  
Styremedlem, Daniel Fiskå Hagg  
Styremedlem, Gunnar Aakrann Eek  
Varamedlem, Siri Anne Strømsmo

# ÅRSMELDING

2023



# Årsmelding 2023 for Maridalsveien 177 A Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Trond Sveum Kristensen  
Styremedlem, Daniel Fiskå Hågg  
Styremedlem, Gunnar Aakrann Eek  
Varamedlem, Siri Anne Strømsmo

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på [trond.sveum.kristensen@bos.no](mailto:trond.sveum.kristensen@bos.no)

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Maridalsveien 177 A Borettslag

Maridalsveien 177 A Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914377927. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 11 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Maridalsveien 177 A Borettslag har ingen vaktmester/portner. Styreleder Trond S. Kristensen kan kontaktes på 95102072.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller samt skilt til callinganlegget kan bestilles hos styret på e-post.

2021: Beborere oppfordret til å skifte til sorte navneskilt på postkassene.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Maridalsveien 177 A Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Eiendommen til Maridalsveien 177 A Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86975244.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

Malerarbeid på fasade (ny og gammel del av bygget).

Murpussarbeid på fasade.

Beskjæring av tre i bakgården.

2023:

Lagt varmekabler i den nye delen av bygget, ved inngangsparti, for å unngå fremtidig frostskafer.

Måkt snø fra taket. Første vinteren dette har vært nødvendig.

2022: Oktober - bygget ny spilevegg i bakgård samt monterte ny belysning

2022: Fjerning av tagging på gamle delen i forbindelse med dugnad 4 mai.

2022: Forsikringsak pga. vanninnsig i 4 boder i nye delen, etter befaring konkluderte de med at vannet kom i forbindelse med værromslag og mye nedbør og at vannet kom inn via portrom. Forsikringen ville ikke dekke dette. Gjensidige var på befaring 14 januar 2022.

2021: Kontroll av sprinkleranlegget utført 6.12.2021 av Sprinkelteknikk AS

2021: Kontroll av sprinkleranlegget utført i starten av mai

2021: Innstallert vannkran i bakgård (firma: H2O VVS SERVICE AS - 7000,- eks. mva)

2021: Fjernet tagging på fasade med egeninnsats (april mnd)

2021: Anskaffet nye hagemøbler og beplantning i bakgård

2020: Kontroll av sprinkleranlegget og gjennomføring av anbefalte tiltak (tapping, lufting og spyling, montering av kuleventil til utlufting i trapperom 9 etg. Skiftet sprinklerhoder i 0501.

2019: Borettslaget har fjernet tagging på fasade og malt deler av fasaden.

2019: Borettslaget har fått utbygger til å etterisolere sjakt for vannrør.

2019: Service av brannvarslingsanlegg og innkjøp av nye brannslukningsapparater til alle enheter, samt kjellerareal.

2015: Totalrehabilitering av bygget og nybygg av in-fill bygg

## Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet 2 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

## Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 51 571,-, og endringer i disponible midler på kr 2 030,- .

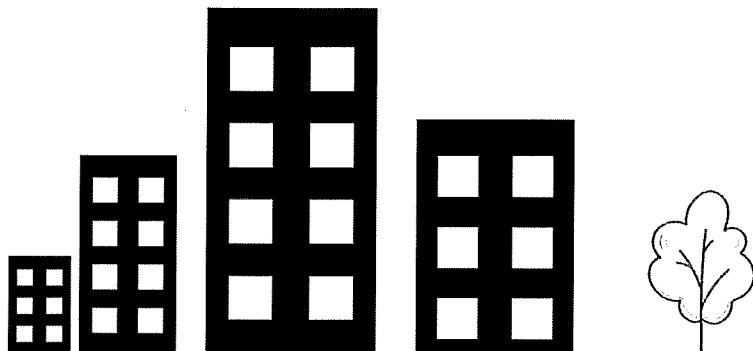
Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

24.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Maridalsveien 177 A Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

|  | Note     | Regnskap 2023  | Regnskap 2022  | Budsjett 2023  | Budsjett 2024   |
|--|----------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Inntekter</b>                             |          |                |                |                |                 |
| Felleskostnader og inntekter                 | 1        | 552 435        | 459 360        | 509 875        | 549 875         |
| <b>Sum</b>                                   |          | <b>552 435</b> | <b>459 360</b> | <b>509 875</b> | <b>549 875</b>  |
| <b>Sum</b>                                   |          |                |                |                |                 |
|  |          | <b>552 435</b> | <b>459 360</b> | <b>509 875</b> | <b>549 875</b>  |
| <b>Driftsutgifter</b>                        |          |                |                |                |                 |
| Forretningsførsel og revisjon                | 2        | 52 117         | 46 309         | 48 400         | 43 000          |
| Vedlikehold                                  | 3        | 25 865         | 89 766         | 45 000         | 30 000          |
| Eksterne tjenester                           | 4        | 38 609         | 32 970         | 26 000         | 40 000          |
| Kabel-tv og bredbånd                         |          | 57 767         | 48 291         | 54 400         | 61 000          |
| Forsikring                                   |          | 51 828         | 46 580         | 51 000         | 55 000          |
| Kommunale avgifter                           |          | 106 443        | 89 601         | 102 000        | 123 000         |
| Brensel og strøm                             |          | 36 822         | 29 075         | 30 000         | 26 000          |
| Andre driftsutgifter                         | 5        | 7 943          | 8 899          | 15 000         | 10 000          |
| <b>Sum</b>                                   |          | <b>377 393</b> | <b>391 490</b> | <b>371 800</b> | <b>388 000</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |          |                |                |                |                 |
|  |          | <b>175 042</b> | <b>67 870</b>  | <b>138 075</b> | <b>161 875</b>  |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |          |                |                |                |                 |
| Renteinntekter                               | 6        | 3 439          | 1 703          | 0              | 0               |
| Rentekostnad                                 | 7        | 104 471        | 62 359         | 81 272         | 110 304         |
| Andre finansposter                           | 8        | 4 438          | 4 159          | 0              | 0               |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |          | <b>-96 595</b> | <b>-56 496</b> | <b>-81 272</b> | <b>-110 304</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |          |                |                |                |                 |
|  | <b>9</b> | <b>78 447</b>  | <b>11 374</b>  | <b>56 803</b>  | <b>51 571</b>   |
| <b>Budsjettmessige poster</b>                |          |                |                |                |                 |
| Avdrag lån                                   |          | -49 578        | -69 125        | -57 470        | -49 541         |
| <b>Endring i disponible midler</b>           | <b>9</b> | <b>28 869</b>  | <b>-57 751</b> | <b>-667</b>    | <b>2 030</b>    |

## Arsregnskap 2023 - Balanse

|                                  | Note | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                   |                   |
| Varige driftsmidler              |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 10   | 19 935 321        | 19 935 321        |
| Påkostninger                     |      | 6 734 657         | 6 734 657         |
| Aktivert rehabilitering          |      | 15 813 423        | 15 813 423        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>35 813 423</b> | <b>35 813 423</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                   |                   |
| Fordringer                       |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader        |      | 6 014             | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader       | 11   | 96 547            | 65 517            |
| Andre fordringer                 |      | 0                 | 25 082            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                   |                   |
| Innestående på driftskonto       |      | 158 024           | 149 966           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>260 585</b>    | <b>240 564</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>36 074 008</b> | <b>36 053 987</b> |

## Arsregnskap 2023 - Balanse

|                                 | Note | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital            | 12   | 55 000            | 55 000            |
| Annen egenkapital 1.1           |      | 402 309           | 390 934           |
| Årets resultat                  | 9    | 78 447            | 11 374            |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>535 756</b>    | <b>457 309</b>    |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                   |                   |
| Pant- og gjeldsbrev lån         | 13   | 2 041 467         | 2 091 045         |
| Borettsinnskudd                 | 14   | 33 374 255        | 33 374 255        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |      | <b>35 415 722</b> | <b>35 465 300</b> |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |      | 1 000             | 0                 |
| Gjeld til forvaltningsklient    |      | 65                | 65                |
| Leverandørgjeld                 |      | 96 585            | 114 720           |
| Påløpne renter                  |      | 9 554             | 7 444             |
| Påløpne avdrag langsiktig gjeld |      | 3 847             | 4 782             |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 11 479            | 4 369             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>122 530</b>    | <b>131 379</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>35 538 252</b> | <b>35 596 679</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>36 074 008</b> | <b>36 053 987</b> |

Oslo 31.12.23

Styret i Maridalsveien 177 A Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Trond Sveum Kristensen  
Styreleder

Daniel Fiskå Hagg  
Styremedlem

Gunnar Aakrann Eek  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

|   | Regnskap 2023  | Regnskap 2022  | Budsjett 2023  | Budsjett 2024  |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 3600 Inntekter felleskostnader                | 371 160        | 343 644        | 371 133        | 390 030        |
| 3607 Renter og avdrag                         | 138 780        | 115 716        | 138 742        | 159 845        |
| 3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader | 42 495         | 0              | 0              | 0              |
| <b>Sum</b>                                    | <b>552 435</b> | <b>459 360</b> | <b>509 875</b> | <b>549 875</b> |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

|                         | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Revisjonshonorar        | 9 972         | 7 339         | 7 000         | 3 600         |
| Forretningsførerhonorar | 36 684        | 34 320        | 36 600        | 38 000        |
| Annen regnskapsførsel   | 5 461         | 4 650         | 4 800         | 1 400         |
| <b>Sum</b>              | <b>52 117</b> | <b>46 309</b> | <b>48 400</b> | <b>43 000</b> |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det er ikke vedtatt noe styrehonorar i 2023.

Borettslaget har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha OTP.

### Note 3 - Vedlikehold

|  | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger       | 22 526        | 10 688        | 45 000        | 30 000        |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg    | 8 164         | 0             | 0             | 0             |
| 6620 Vedlikehold uteområde                     | -14 825       | 19 625        | 0             | 0             |
| 6640 Periodisk vedlikehold                     | 0             | 31 250        | 0             | 0             |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 0             | 28 203        | 0             | 0             |
| 6695 Egenandel forsikring                      | 10 000        | 0             | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>                                     | <b>25 865</b> | <b>89 766</b> | <b>45 000</b> | <b>30 000</b> |

### Note 4 - Eksterne tjenester

|  | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6395 Sommer- og vinterkostnader        | 1 546         | 0             | 0             | 0             |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 37 062        | 32 970        | 26 000        | 40 000        |
| <b>Sum</b>                             | <b>38 609</b> | <b>32 970</b> | <b>26 000</b> | <b>40 000</b> |

### Note 5 - Andre driftsutgifter

|  | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 110           | 624           | 0             | 0             |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader            | 1 455         | 544           | 0             | 0             |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte                     | 3 439         | 3 776         | 0             | 0             |
| 7770 Bank og kortgebyrer                             | 2 939         | 2 190         | 0             | 0             |
| 7790 Andre driftskostnader                           | 0             | 1 765         | 15 000        | 10 000        |
| <b>Sum</b>   | <b>7 943</b>  | <b>8 899</b>  | <b>15 000</b> | <b>10 000</b> |

### Note 6 - Renteinntekter

|                        | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8050 Renteinntekt bank | 3 439         | 1 703         | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>             | <b>3 439</b>  | <b>1 703</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

### Note 7 - Rentekostnader

|                           | Regnskap 2023  | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024  |
|---------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 8142 Lånenr 1213.24.23901 | 104 471        | 62 359        | 81 272        | 110 304        |
| <b>Sum</b>                | <b>104 471</b> | <b>62 359</b> | <b>81 272</b> | <b>110 304</b> |

### Note 8 - Andre finansposter

|                            | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8090 Andre finansinntekter | 4 438         | 4 159         | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>                 | <b>4 438</b>  | <b>4 159</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

### Note 9 - Disponible midler

|                                      | 2023    | 2022    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| A. Disponible midler pr 01.01        | 109 185 | 166 936 |
| B. Endringer disponible midler       |         |         |
| Årets resultat                       | 78 447  | 11 374  |
| Avdrag langsiktig lån                | -49 578 | -69 125 |
| B. Årets endring i disponible midler | 28 869  | -57 751 |
| C. Disponible midler 31.12           | 138 055 | 109 185 |

### Note 10 - Bygninger

Eiendommen har gårds og bruksnr. 222/57 i Oslo Kommune. Bygninger avskrives ikke da tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Tomteverdien er ikke kjent slik at den er bokført til kr 0. Tomt avskrives ikke.

### Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

|                                 | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 54 927        | 51 828        |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 41 620        | 13 689        |
| <b>Sum</b>                      | <b>96 547</b> | <b>65 517</b> |

### Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 11 andeler a kr 5000.

### Note 13 - Lån

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kreditor:               | DNB Bank ASA     |
| Lånenummer:             | 12132423901      |
| Lånetype:               | Annuitet         |
| Opptaksår:              | 2016             |
| Rentesats:              | 5.50 %           |
| Beregnet innfridd:      | 01.11.2045       |
| <hr/>                   |                  |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 2 500 000        |
| Lånesaldo 01.01:        | 2 095 827        |
| Avdrag i perioden:      | 50 513           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>2 045 314</b> |
| <hr/>                   |                  |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 1 775 134        |

### Lån

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132423901 | 3            | 201 121           | 603 363         |
|   | 5            | 195 745           | 978 725         |
|   | 3            | 154 409           | 463 227         |

### Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen. Bokført verdi er kr 35 813 423.

### Note 14 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 35 813 423.

# Resultat og balanse med noter for Maridalsveien 177 A Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## **For Maridalsveien 177 A Borettslag**

|             |                                |            |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder  | Trond Sveum Kristensen (sign.) | 24.05.2024 |
| Styremedlem | Daniel Fiskå Hågg (sign.)      | 24.05.2024 |
| Styremedlem | Gunnar Aakrann Eek (sign.)     | 22.05.2024 |

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Maridalsveien 177 A Borettslag

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Maridalsveien 177 A Borettslag.

|   |  |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|---|--|

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

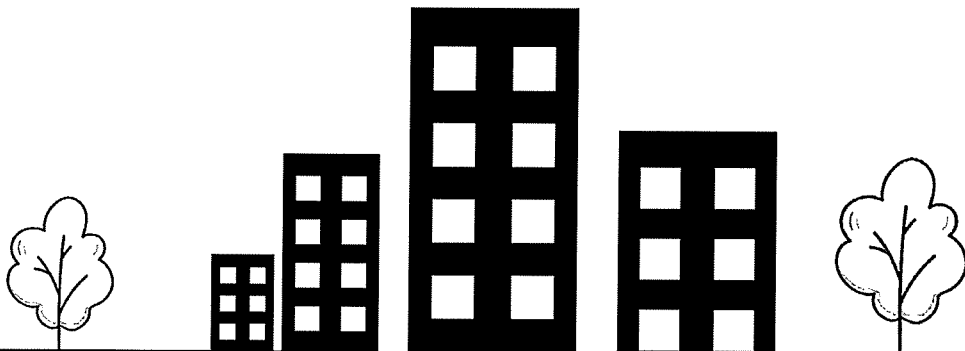
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# VEDLEGG



## MARIDALSVEIEN 177 A BORETTSLAGET

### HUSORDENSREGLER

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere. **Andelseiere plikter å gjøre sitt for å holde det rent og hyggelig.** Husordensreglene utgjør en del av *leiekontrakten*, og vesentlige brudd på disse reglene kan føre til *oppsigelse*.

#### **Ro i leiligheten**

Unødvendig støy og bråk fra leiligheten må unngås, og i alminnelighet skal det være ro i **ukedager** mellom kl. 22.00 og 06.00.

**Helg: Fredag mellom kl. 23.00 og 06.00 / lørdag mellom 23.00 og 09.00. På søndager skal det ikke være støyende aktiviteter.**

**Det oppfordres også til å unngå å smelle med dørene, samt vaske klær etter klokken 23.00 for å unngå irriterende vibrasjoner / lyder i naboileilighetene.**

#### **Avfall**

Husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes forsvarlig inn før det legges i gårdens søppelkasser. Det er ikke lov å oppbevare søppel i gangene. Gjenstander som ikke inngår i husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.

#### **Husdyrhold**

Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning fra styret. **Andelseier med godkjent husdyrhold plikter å holde fellesarealet fritt for hundehår. Godkjent husdyrhold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.**

#### **Trappevask**

Trappevask går på rundgang blant beboerne etter oppsatt liste som finnes ved inngangen. Dersom beboer skitner til mer enn ved normal bruk plikter man til å gjøre rent etter seg. **Dersom beboer ikke har anledning til å vaske står andelseier fritt til å bytte måned med en annen nabo. Kan beboer av andre årsaker ikke bidra med vask vil beboer belastes med 2.000,- kroner årlig. Vaskeliste henger på informasjonstavla i gangen.**

### **Dugnad**

Dugnad gjennomføres normalt 2 ganger i året, på våren og på høsten. Andelseiere oppfordres til å være med da dugnaden er en viktig del av arbeidet med å holde felleskostnadene nede. Dersom oppmøte ikke er mulig oppfordres andelseier til å bidra med 200-500 kr til fellesskapet.

### **Fellesrom**

Som fellesrom regnes kjeller, oppgangen og utearealet. Røyking i fellesrom er ikke tillatt. Kjeller skal ikke brukes som oppholdsrom uten spesiell tillatelse fra styret. Beboerne plikter å ivareta fellesarealene på en forsvarlig måte. Ved skader som skyldes uaktsomhet kan beboer holdes ansvarlig.

Oppbevaring av personlige eiendeler er ikke tillatt i gang og andre fellesområder. Unntak er dørmatte, skohylle og en liten plante utenfor sin dør. Dette må se ryddig ut, ikke være til sjenanse for andre beboere og ikke i veien for utføring av trappevask.

Det er ikke tillatt å montere private eiendeler på vegger i fellesarealet, som f.eks. navneskilt på veggen. Skader som oppstår som følge av eventuelle brudd på dette vil bli fakturert gjeldende andelseier.

### **Nødutganger**

Nødutganger og fluktveier ved brann må ikke sperres.

### **Brannsikkerhet**

Sprinkelhodene skal ha god klaring til gjenstander rundt (minst 50 cm). Dette gjelder både i leilighetene samt bodene.

Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

### **Bruksoverlating**

Bruksoverlating er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret.

### **Brudd på reglene**

Alle forhold som berører *leiekontrakten* eller husordensreglene er det styrets oppgave å behandle. Eventuelle reaksjoner er og styrets oppgave.

### **Oppussing**

Ved omfattende oppussing som medfører støy, skal man underrette sine naboer og estimere hvor lang tid arbeidet vil ta. Arbeid som medfører støy kan utføres på virkedager i tidsrommet 07.00-19.00, på lørdager fram til klokken 15.00, og på søndag og helligdager skal arbeid som medfører støy ikke forekomme. **Det er ikke tillatt å gjøre endringer på bærende konstruksjoner.** Den som pusser opp, har ansvar for at det er rent og ryddig i trapp og fellesrom.

### **Ved flytting**

Ved flytting tilkommer et flyttegebyr på kr 1.500,- NOK. Flytting medfører ekstra slitasje på bygget samt medfører ekstra administrasjon for styret. Gjelder fra juni 2024.

### **Orden og bruk av balkonger**

Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Beboerne plikter å fjerne snø og is fra egen balkong. Elektrisk- eller gassgrill er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

### **Nabovarsel**

Dersom det ved bestemte anledninger skal drives støyende arbeid, selskapeligheter eller lignende, skal det henges opp nabovarsel minimum 3 dager i forveien.

### **Postkasser**

Navneskilt på postkassen skal være sort med hvit skrift. Søk opp «postkasse» i gruppen på Facebook for mer informasjon.

### **Sykler**

Det skal ikke oppbevares mer enn 1 sykkel pr. beboer i bakgården. Dersom beboer har mer enn en sykkel må resten lagres i egen leilighet eller bod. Er sykkel ikke i regelmessig bruk skal den oppbevares i egen bod.

### **Dører**

Felles inngangsdør og dør til boder og andre fellesarealer skal alltid holdes låst. **Beboere skal ikke slippe inn uvedkomne inn i bygården.**

### **Meldinger og rundskriv**

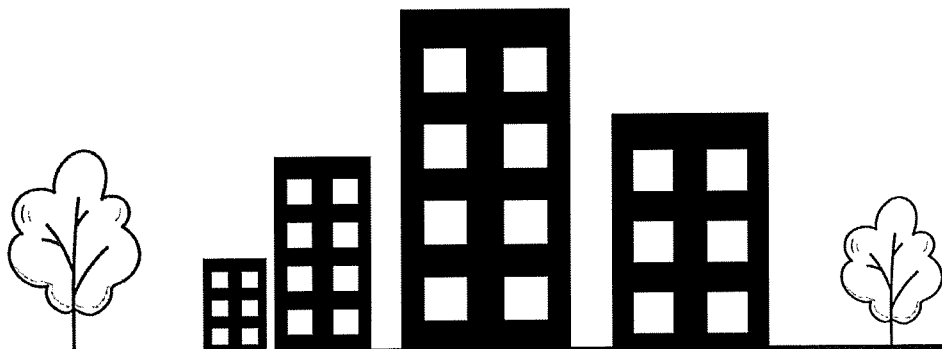
Meldinger fra borettslagets styre eller fra OBF, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Oppdaterte husordensregler er vedtatt på styremøte **13.04.2021** i Maridalsveien 177 A

Borettslag.

# PROTOKOLL

2024



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien 177 A Borettslag mandag 03.06.2024 kl. 17:00  
- via Zoom.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Maridalsveien 177 A Borettslag

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 5 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Trond Sveum Kristensen valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

## **3.2 Disponering av årets resultat**

### **Vedtak:**

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

## **3.3 Revisjonsberetning**

Revisjonsberetningen ble lagt frem på generalforsamlingen.

### **Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

## **3.4 Orientering om budsjett for 2024**

### **Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

## **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

### **Vedtak:**

Styret honoreres med kr 0,-.

# **4. Orientering**

## **4.1 Orientering fra styret om likviditet**

Styret planlegger en ekstraordinær innbetaling av fellesutgifter for å styrke likviditeten. Betalingsfrist vil settes med forfall den 31.12.24, slik det har blitt gjort foregående år.

### **Vedtak:**

Sak tatt til orientering.

# **5. Forslag**

## **5.1 Forslag fra styret om valg av revisor**

Blåberg AS tilbyr revisjon av Maridalsveien 177 A Borettslag for kr 3 900,- eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

### **Vedtak:**

Blåberg AS ved Steinar Arild Loven ble enstemmig valgt som revisor iht. tilbud.

## **5.2 Forslag fra styret om oppdatering av husordensreglene**

Forslag til oppdaterte husordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

### **Vedtak:**

Forslag om oppdaterte husordensregler ble enstemmig vedtatt.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Trond Sveum Kristensen (stiller til gjenvalg)

#### Vedtak:

Trond Sveum Kristensen ble valgt som styreleder for 1 år.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Gunnar Aakrann Eek og Daniel Fiskå Hägg

#### Vedtak:

Gunnar Aakrann Eek, Daniel Fiskå Hägg og Christian Stenbak ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Siri Anne Strømsmo (stiller til gjenvalg)

#### Vedtak:

Siri Anne Strømsmo ble valgt som varamedlem for 1 år.

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

#### Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 17.50.

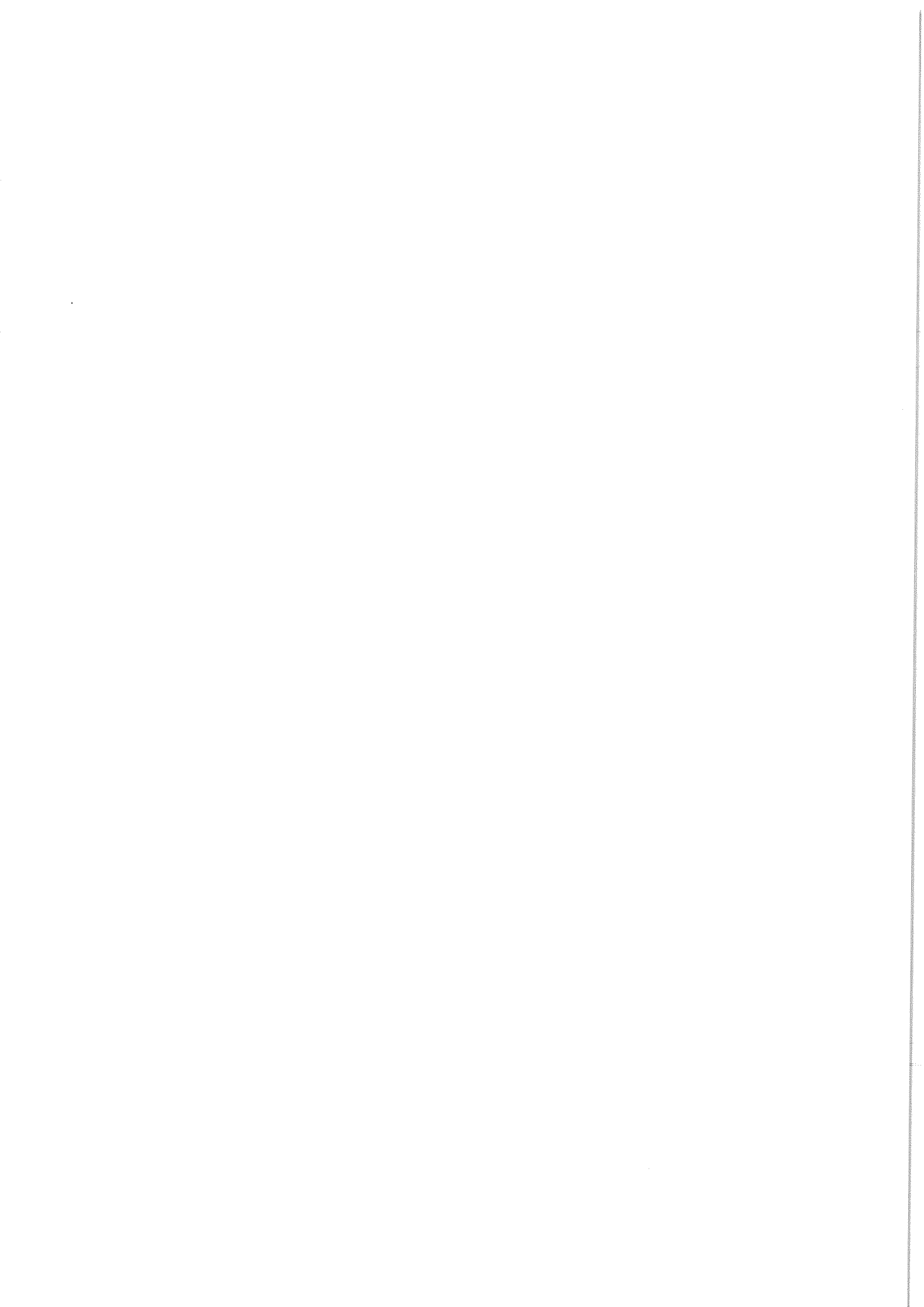
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Trond Sveum Kristensen, for 1 år  
Styremedlem, Daniel Fiskå Hägg, for 1 år  
Styremedlem, Gunnar Aakrann Eek, for 1 år  
Styremedlem, Christian Stenbak, for 1 år  
Varamedlem, Siri Anne Strømsmo, for 1 år

# Protokoll for Maridalsveien 177 A Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |   |            |
|----------------|---|------------|
| Møteleder      | Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (sign.) | 03.06.2024 |
| Protokollvitne | Trond Sveum Kristensen (sign.)          | 03.06.2024 |



## VEDTEKTER

### FOR

#### MARIDALSVEIEN 177 A BORETTSLAG

(Sist endret på generalforsamling 25.05.20)

#### **§ 1. Lagets navn**

Lagets navn er Maridalsveien 177 A Borettslag med forretningskontor i Oslo.

#### **§ 2. Lagets formål**

- 1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi boretts til andelseierne i de bygg laget eier.
- 2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

#### **§ 3. Andeler og andelseiere**

- 1) Borettslagets andelskapital er NOK 55 000 fordelt på 11 andeler pålydende NOK 5000.
- 2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

- 3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

#### **§ 4. Overføring av andeler**

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

### **§ 5. Overlatelse av bruken**

- 1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
  - a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
  - b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- 2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
  - a. Andelseieren er en juridisk person.
  - b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
  - d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- 3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.
- 4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.
- 5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.
- 6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er

vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 53 flg.

### **§ 6. Bruksrett**

- 1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

### **§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd**

- 1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntreer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.
- 2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

### **§ 8. Styret**

- 1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

- 2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
- 3) Styremedlemmer kan gjenvelges.
- 4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 9. Styrets oppgaver**

- 1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- 2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- 4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- 5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
- 7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:
  1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
  2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene
  3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
- 8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.
- 9) Styret kan gi prokura.

## **§ 10. Generalforsamlingen**

- 1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

- 3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
- 6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

### ***§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen***

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a) Opptaking av navnefortegnelse.
  - b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
  - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

### ***§ 12. Vedtak på generalforsamlingen***

- 1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse.
- 2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- 5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

### **§ 13. Forretningsførsel**

- 1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

### **§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning**

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.
- 3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.
- 4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

### **§ 15. Revisjon**

- 1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

- 2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- 3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
- 4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

### **§ 16. Oppløsning**

- 1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
- 2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.
- 3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
- 4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

### **§ 17. Vedtektsendring**

- 1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

## MARIDALSVEIEN 177 A BORETTSLAGET

### HUSORDENSREGLER

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere. Andelseiere plikter å gjøre sitt for å holde det rent og hyggelig. Husordensreglene utgjør en del *av leiekontrakten*, og vesentlige brudd på disse reglene kan føre til *oppsigelse*.

#### **Ro i leiligheten**

Unødvendig støy og bråk fra leiligheten må unngås, og i alminnelighet skal det være ro i ukedager mellom kl. 22.00 og 06.00.

Helg: Fredag mellom kl. 23.00 og 06.00 / lørdag mellom 23.00 og 09.00. På søndager skal det ikke være støyende aktiviteter.

Det oppfordres også til å unngå å smelle med dørene, samt vaske klær etter klokken 23.00 for å unngå irriterende vibrasjoner / lyder i naboileilighetene.

#### **Avfall**

Husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes forsvarlig inn før det legges i gårdens søppelkasser. Det er ikke lov å oppbevare søppel i gangene. Gjenstander som ikke inngår i husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.

#### **Husdyrhold**

Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning fra styret. Andelseier med godkjent husdyrhold plikter å holde fellesarealet fritt for hundehår. Godkjent husdyrhold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

#### **Trappevask**

Trappevask går på rundgang blant beboerne etter oppsatt liste som finnes ved inngangen. Dersom beboer skitner til mer enn ved normal bruk plikter man til å gjøre rent etter seg. Dersom beboer ikke har anledning til å vaske står andelseier fritt til å bytte måned med en annen nabo. Kan beboer av andre årsaker ikke bidra med vask vil beboer belastes med 2.000,- kroner årlig. Vaskeliste henger på informasjonstavla i gangen.

### **Dugnad**

Dugnad gjennomføres normalt 2 ganger i året, på våren og på høsten. Andelseiere oppfordres til å være med da dugnaden er en viktig del av arbeidet med å holde felleskostnadene nede. Dersom oppmøte ikke er mulig oppfordres andelseier til å bidra med 200-500 kr til fellesskapet.

### **Fellesrom**

Som fellesrom regnes kjeller, oppgangen og utearealet. Røyking i fellesrom er ikke tillatt. Kjeller skal ikke brukes som oppholdsrom uten spesiell tillatelse fra styret. Beboerne plikter å ivareta fellesarealene på en forsvarlig måte. Ved skader som skyldes uaktsomhet kan beboer holdes ansvarlig.

Oppbevaring av personlige eiendeler er ikke tillatt i gang og andre fellesområder. Unntak er dørmatte, skohylle og en liten plante utenfor sin dør. Dette må se ryddig ut, ikke være til sjenanse for andre beboere og ikke i veien for utføring av trappevask.

Det er ikke tillatt å montere private eiendeler på vegger i fellesarealet, som f.eks. navneskilt på veggen. Skader som oppstår som følge av eventuelle brudd på dette vil bli fakturert gjeldende andelseier.

### **Nødutganger**

Nødutganger og fluktveier ved brann må ikke sperres.

### **Brannsikkerhet**

Sprinkelhodene skal ha god klaring til gjenstander rundt (minst 50 cm). Dette gjelder både i leilighetene samt bodene.

Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

### **Bruksoverlating**

Bruksoverlating er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret.

### **Brudd på reglene**

Alle forhold som berører *leiekontrakten* eller husordensreglene er det styrets oppgave å behandle. Eventuelle reaksjoner er og styrets oppgave.

### **Oppussing**

Ved omfattende oppussing som medfører støy, skal man underrette sine naboer og estimere hvor lang tid arbeidet vil ta. Arbeid som medfører støy kan utføres på virkedager i tidsrommet 07.00-19.00, på lørdager fram til klokken 15.00, og på søndag og helligdager skal arbeid som medfører støy ikke forekomme. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på bærende konstruksjoner. Den som pusser opp, har ansvar for at det er rent og ryddig i trapp og fellesrom.

### **Ved flytting**

Ved flytting tilkommer et flyttegebyr på kr 1.500,- NOK. Flytting medfører ekstra slitasje på bygget samt medfører ekstra administrasjon for styret. Gjelder fra juni 2024.

### **Orden og bruk av balkonger**

Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Beboerne plikter å fjerne snø og is fra egen balkong.

Elektrisk- eller gassgrill er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

### **Nabovarsel**

Dersom det ved bestemte anledninger skal drives støyende arbeid, selskapeligheter eller lignende, skal det henges opp nabovarsel minimum 3 dager i forveien.

### **Postkasser**

Navneskilt på postkassen skal være sort med hvit skrift. Søk opp «postkasse» i gruppen på Facebook for mer informasjon.

### **Sykler**

Det skal ikke oppbevares mer enn 1 sykkel pr. beboer i bakgården. Dersom beboer har mer enn en sykkel må resten lagres i egen leilighet eller bod. Er sykkel ikke i regelmessig bruk skal den oppbevares i egen bod.

### **Dører**

Felles inngangsdør og dør til boder og andre fellesarealer skal alltid holdes låst. Beboere skal ikke slippe inn uvedkomne inn i bygården.

### **Meldinger og rundskriv**

Meldinger fra borettslagets styre eller fra OBF, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

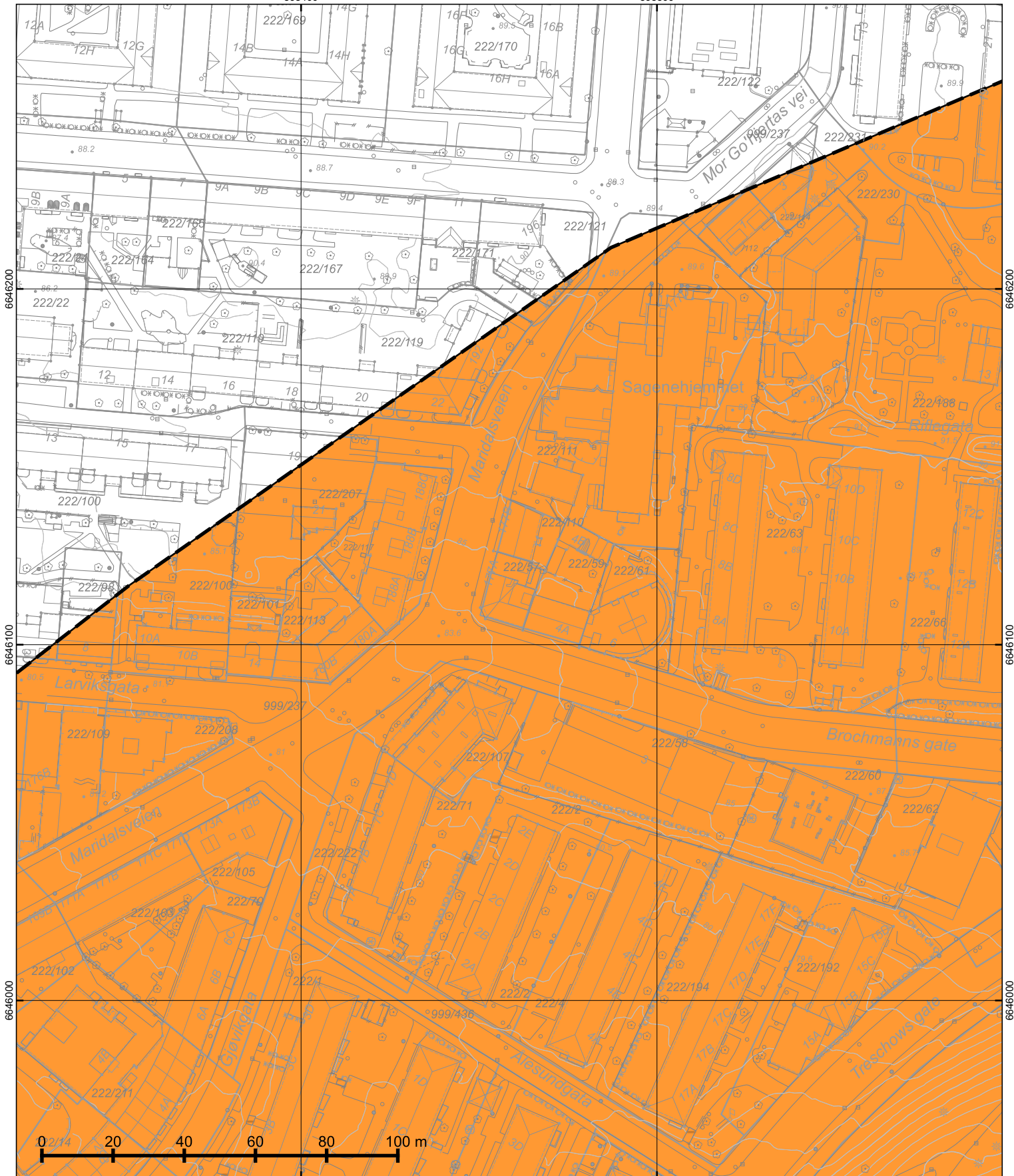
Oppdatert på styremøte 13.14.21  
Sist oppdatert på årsmøte 03.06.24

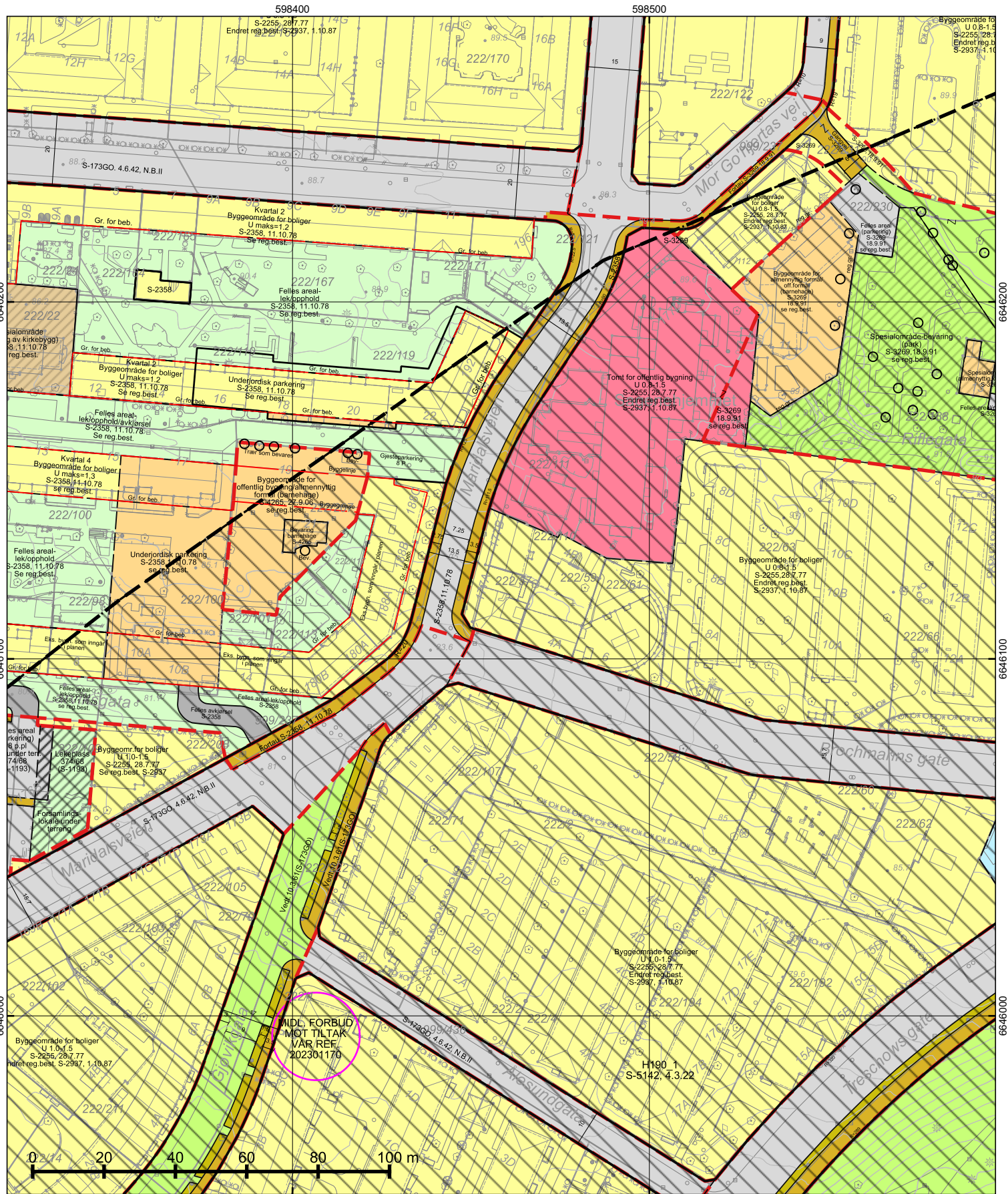


FRA KOMMUNEN

598400


598500



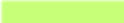

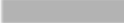

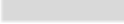
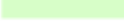








































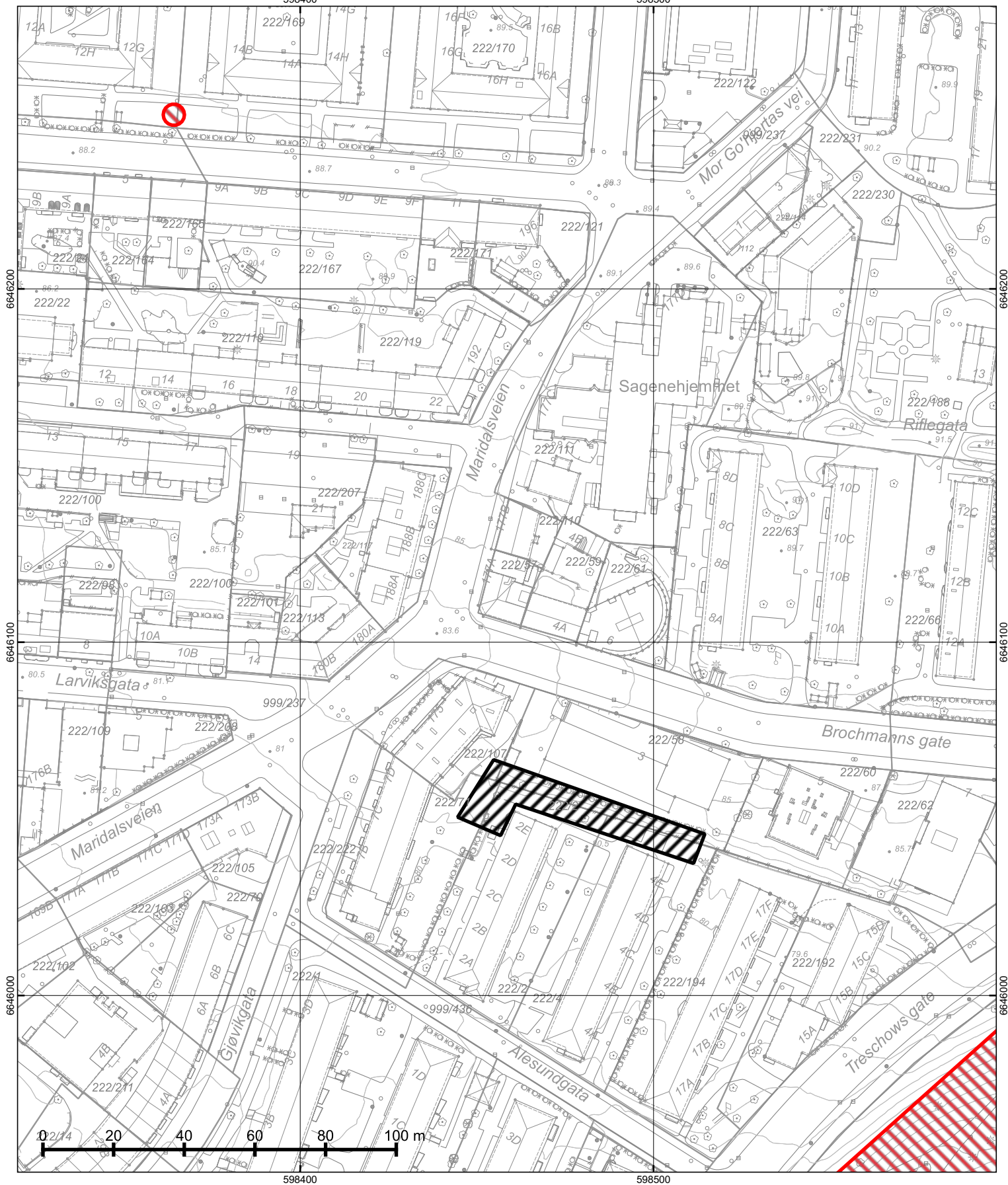
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 10.03.2025<br/>         Bruker: tas<br/>         Målestokk 1:1000<br/>         Ekvidistanse 1m<br/>         Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>         Høydereferanser<br/>         - Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>         - Bakgrunnskart: NN2000<br/>         Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3>   |  | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
|  | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> |  |   |
|  | <p>PlottID/Best.nr: 327737/ 86507266</p> <p>Adresse: MARIDALSVEIEN 177A</p>  | <p>Deres ref.: 19720/<br/>WM120_40_3005555</p> <p>Kommentar:</p> |   |
|  | <p>Gnr/Bnr: 222/57</p>   |  |   |

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|  |   |   |                                   |
|--|---|---|-----------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                                 |  | Oppheving av eiendomsgrense       |
|    | 70 - Felles avkjørsel                               |  | Eksisterende tre som skal bevares |
|    | 71 - Felles parkering                               |   |                                   |
|    | 72 - Felles lekeareal                               |   |                                   |
|    | 73 - Felles gangareal                               |   |                                   |
|    | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus                   |   |                                   |
|    | 76 - Felles underjordisk anlegg                     |   |                                   |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                          |   |                                   |
|    | 121 - Forretning og kontor                          |   |                                   |
|    | 146 - Forr./offentlig                               |   |                                   |
|    | 149 - Offentlig/allmennyttig                        |   |                                   |
|    | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg               |   |                                   |
|    | 161 - Helse- og sosialinstitusjon                   |   |                                   |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn                  |   |                                   |
|    | 311 - Annet veiareal                                |   |                                   |
|    | 312 - Fortau  |   |                                   |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei                     |   |                                   |
|    | 1541 - Vannforsyningsanlegg                         |   |                                   |
|    | 664 - Spesialområde bevaring blandet                |   |                                   |
|    | 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig           |   |                                   |
|  | 667 - Spesialområde bevaring friområde              |   |                                   |
|  | 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig |   |                                   |
|  | RbBevaringGrense                                    |   |                                   |
|  | RpSikringSone                                       |   |                                   |
|  | RpSikringGrense                                     |   |                                   |
|  | 70 - Felles avkjørsel                               |   |                                   |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg                     |   |                                   |
|  | 311 - Annet veiareal                                |   |                                   |
|  | 312 - Fortau  |   |                                   |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei                     |   |                                   |
|  | 913 - Formålagrensning                              |   |                                   |
|  | 930 - Reguleringslinje                              |   |                                   |
|  | Formålgrense  |   |                                   |
|  | Foreløpig plan                                      |   |                                   |
|  | Plangrense (gammel lov)                             |   |                                   |
|  | Plangrense (ny lov)                                 |   |                                   |
|  | Grense for bebyggelse                               |   |                                   |
|  | Byggegrense   |   |                                   |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan                  |   |                                   |
|  | Underjordisk anlegg                                 |   |                                   |
|  | Bebyggelse som inngår i planen                      |   |                                   |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)              |   |                                   |



Oslo

Dato: 10.03.2025

Bruker: tas

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: 327737/ 86507266

Adresse: MARIDALSVEIEN 177A

Gnr/Bnr: 222/57

Deres ref.: 19720/

WM120\_40\_3005555

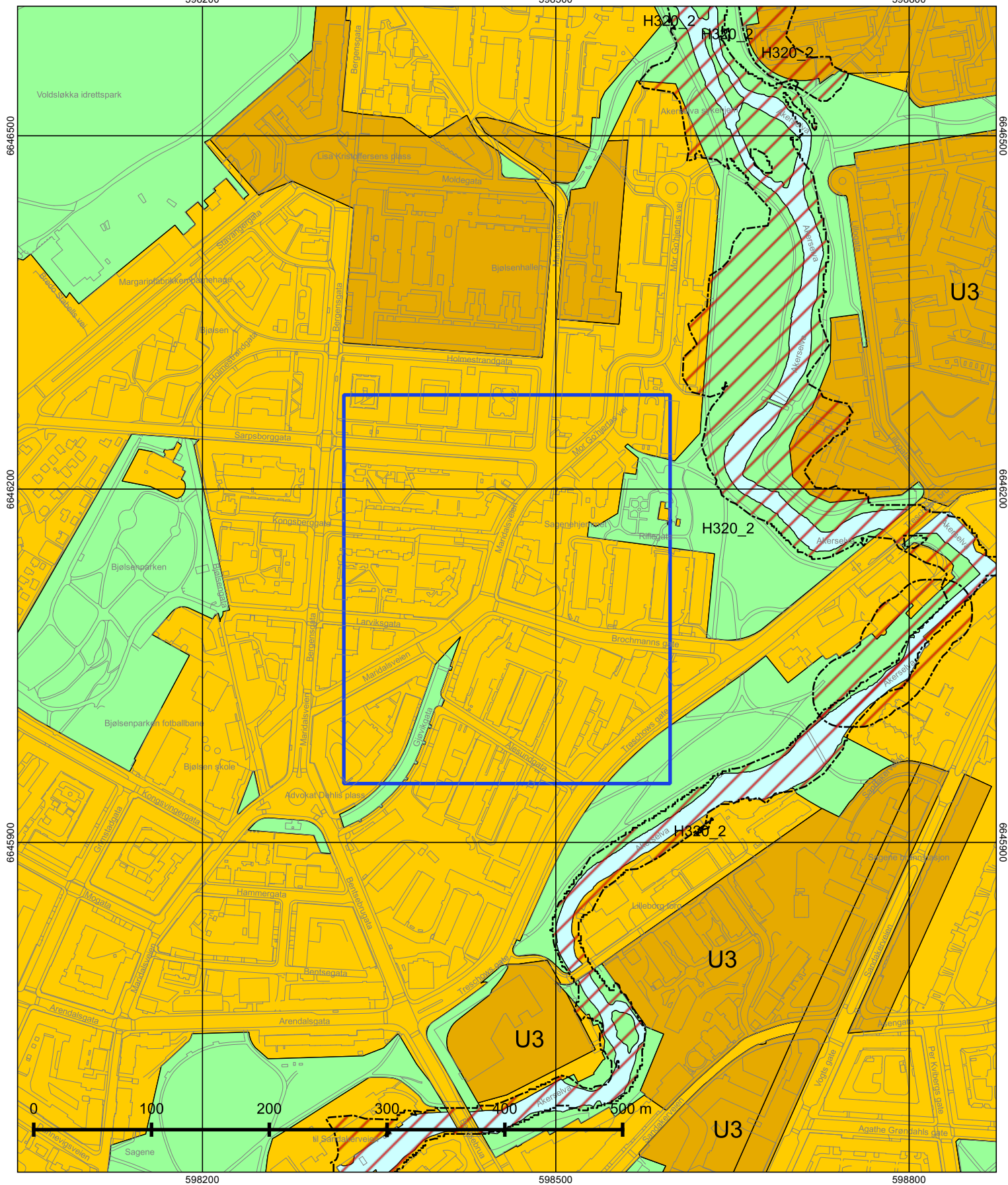
Kommentar:

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

598200

598500

598800



598200

598500

598800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 327737/86507266

Deres ref.: 19720/ WM120\_40\_3005555

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



## S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201915152](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

## **Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

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 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerpning av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

#### Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. 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.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser.
- b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.
- g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.
- k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.
- l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.
- m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.
- n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

- o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
- q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafiksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

#### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en 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, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

#### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastrukturereiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

## Bestemmelser til arealformål

### 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### 2.1 Vertikalnivå 1

##### 2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

###### 2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

#### 2.2 Vertikalnivå 2

##### 2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

###### 2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

###### 2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

###### 2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

###### 2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

##### 2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

###### 2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

###### 2.2.2.2 Utnyttelse

###### Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

###### Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

###### Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

#### 2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

#### 2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

#### 2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerdet, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsten) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

#### 2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

##### Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

##### Felt A3 (Bjølsten)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

##### Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

##### Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og \_KV1.

##### Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt \_KV3.

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

#### 3.1 Vertikalnivå 2

##### 3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, \_KV2, \_KV3 (Trosterud, Haugerud)

###### 3.1.1.1 Arealbruk

I felt KV1, \_KV2 og \_KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt \_KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt \_KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

##### 3.1.2 Fortau, felt \_SF (Stubberud)

###### 3.1.2.1 Arealbruk

I felt \_SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

##### 3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

###### 3.1.3.1 Arealbruk

I felt\_VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

#### 4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

##### 4.1 Vertikalnivå 2

###### 4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

###### 4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

#### 5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

##### 5.1 Vertikalnivå 1

###### 5.1.1 Felt H190\_4, H190\_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

###### 5.1.2 Felt H740\_5 (Bjølsten)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjakt-driving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

##### 5.2 Vertikalnivå 2

###### 5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

###### 5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

###### 5.2.2.1 Felt H190\_1

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.

###### 5.2.2.2 Felt H190\_2, H190\_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

### 5.2.3 H310 Faresone for skred

#### 5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

#### 5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

### 5.2.4 H320 Faresone for flomfare

#### 5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsten)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

### 5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

#### 5.2.5.1 Felt H370\_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

### 5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

#### 5.2.6.1 Felt H740\_1 (Bjølsten)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjakt-driving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

#### 5.2.6.2 Felt H740\_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

## 6 Bestemmelsesområde

### 6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1-8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng 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 anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsten) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsten) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1-A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrøp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrep, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

## 7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrep for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

## 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrep for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

## 7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt\_SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

## 7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for sнопlass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

## 8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

### 8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

### 8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20383, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262/Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

### FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***



## S-173GO

Reguleringsplan for Nordre Bydel II i Oslo

**Vedtaksdato:** 04.06.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [194200534](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 43860, 5567, 21573, 61764, V100361, V160947, V110146, V070492, V160895, V011002, V200905N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262/(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan   |
|-------------|----------|-----------------------|---------------------|----------|
| 171         | 20/4-37  | 27/10-1938            | 8/3-1939            | V B.II   |
| 172A        | 8/6-37   | 8/12-1938             | 3/2-1939            | V B.III  |
| 173         | 14/9-37  | 26/2-42               | 4/6-1942            | N B I    |
| 174         | 11/1-38  | 20/6-40               | 17/10-40            | V B I    |
| 177         | 27/9-38  | 16/10-42              | 22/12-42            | Grunerl. |
|             |          | 23/5-47               | 26/9-47             |          |
| 178         | 10/1-39  | 5/2-42                | 4/6-42              | Ø B III  |
| 179         | 2/5-39   | 30/10-46              | 17/7-47             | Ø B II   |
| 181         | 10/10-39 | 5/2-42                | 4/6-42              | N B II   |
| 182A        | 28/11-39 | 5/12-46               | 28/4-1947           | Ø B V    |
| 183         | 13/2-40  | 24/9-42               | 6/11-42             | Ø B IV   |
| 184         | 2/4-40   | 14/12-51              | 22/7-52             | Ø B I    |
| 188         | 6/5-41   | 22/2-42               | 6/11-42             | V B IV   |

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribbyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par.

7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning

som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

#### paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m  
resp. 40 m.  
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

#### paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m<sup>2</sup> og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

#### paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

#### paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

#### paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

#### paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

## paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

## Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

**SÆRBESTEMMELSER**  
(på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.
2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.  
  
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.  
Garasjene må bare benyttes for private biler.  
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nord for Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadeløngdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.

Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).

På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).

På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrunket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
- 2) Sør for nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m<sup>2</sup>. Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

#### Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



## S-2358

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalene Bjølsengata - Sarpsborggata - Maridalsveien - Larviksgata - Berg- enggata - Advokat Dehlis Plass på Bjølsen.

**Vedtaksdato:** 11.10.1978

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197801418](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Bydel 4

**Knytning(er) mot andre planer:** V110488, V221292

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV BJØLSENGATA - SARPSBORGATA - MARIDALSVEIEN - LARVIKSGATA - BERGENSGATA - ADVOKAT DEHLIS Plass På BJØLSEN, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Maksimale utnyttelsesgrader for hvert kvartal er angitt på planen. Utnyttelsesgraden U, er brutto golvareal dividert med brutto grunnareal for hvert kvartal regnet til midt gate. Den maksimale u-grad for hele reguleringsområdet er 1,2.
- § 3. Innenfor grense for bebyggelse kan oppføres nybygg i maks. 5 etasjer inkludert underetasje. Det kan i tillegg tillates leiligheter på loft hvis dette ikke medfører heving av hovedgesims utover det maksimale antall etasjer. Bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse i takform, materialbruk og utforming. Maks. byggedybde er 11 meter. Balkong og heis er her ikke medregnet og må ikke utgjøre mer enn 2/3 av fasadens lengde.
- § 4. I 1. etasje/underetasje ut mot Bergensgata kan innpasses butikker, maks. 500 m<sup>2</sup>. I 1. etasje/underetasje ut mot Maridalsveien i kvartal 2 kan avsettes inntil 500 m<sup>2</sup> i næringsareal (småindustri).
- § 5. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet. Vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene, kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjenning.
- § 6.
- Den på planen viste tomt for allmenntilgjengelig formål skal nyttes til frikirkevirksomhet.
  - I det på viste bevaringsområde skal eksisterende kirkebygg nyttes som misjonskirke.
- § 7. Nødvendig parkering for planområdet skal løses i 3 bolig- parkeringsanlegg under terreng i kvartal 2, 3 og 4 som vist på plankartet. Disse er felles for hele planområdet. Følgende parkeringsnorm skal gjelde:
- |   |   |
|---|---|
| Rehabiliterede og eksisterende boliger:                             | Eksisterende antall biler:<br>+ 0,1 pr. leilighet.        |
| <u>Nye boliger</u>  |   |
| 2 rom   | 0,5 plass pr. leilighet                                   |
| 3 rom og større   | 0,8 plass pr. leilighet                                   |
| Besøksparkering (for alle typer boliger)                            | 0,1 plass pr. leilighet, forutsettes dekket på gategrunn. |
| Spesialboliger (trygdeboliger etc.) og andre typer kategori boliger | 0,2 plass pr. leilighet (inkl. besøk).                    |
- § 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommene i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.



FRA KARTVERKET



PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOYGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 154-25-0062 (Geir H. Zetterstrøm)  
Vår referanse: 3697195/25918360  
Bestilling: C3 2025-03-11 (7) 57

Dato  
11.03.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 308642          | 105            | 17.11.1953         | BEST OM GARASJE/PARKERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 222         | 57          | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA  
TORSHOYGATA 6  
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 154-25-0062 (Geir H. Zetterstrøm)  
Vår referanse: 3697196/25918365  
Bestilling: C3 2025-03-11 (7) 58

Dato  
11.03.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:  |
|----------|---------|-------------|------------------|
| 32005    | 105     | 9.5.2006    | ERKLÆRING/AVTALE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.      | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-----------|------|------|------|------|
| 0301 OSLO | 222  | 57   | 0    | 0    |

Dokumentet følger vedlagt.

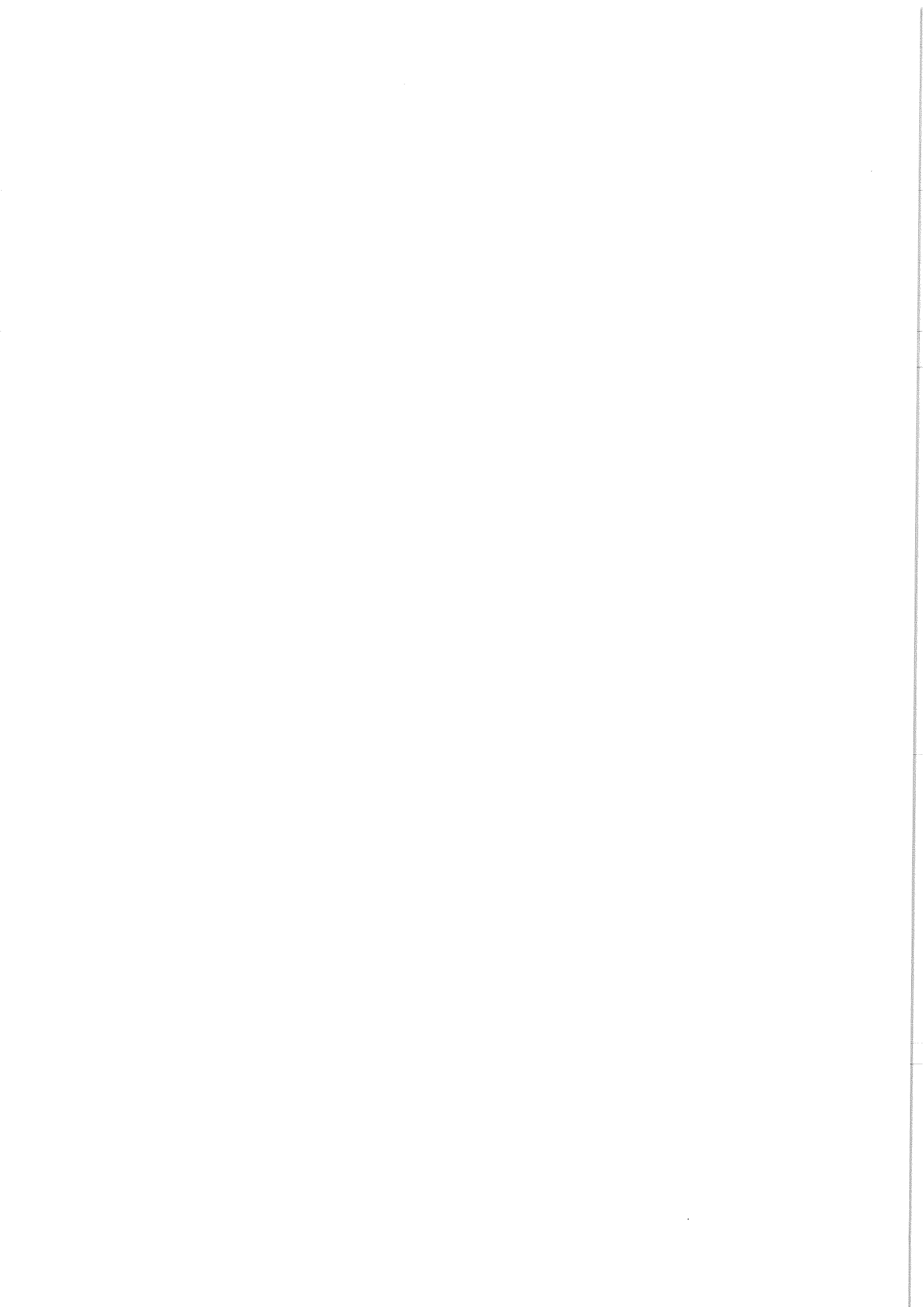
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



## Dokumenter til tinglysning

## STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

Doknr. 32005 Tinglyst: 09.05.2006 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMOVERENSKOMSTMellom eier av Gnr. 222 Bnr. 57 Adresse: Brochmansgt 02Og eier av Gnr. 222 Bnr. 59 Adresse: BROCHMANSGATE 4B S.NR.2

Er følgende overenskomst opprettet:

Eier av Gnr. 222 Bnr. 59 Gis rett til å legge stikkledninger for elektrisitet gjennom eiendommen Gnr. 222 Bnr. 57.

Ledningene legges etter følgende trase: Se vedlagt situasjonskart.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur etc.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovednettet.

Tilknytning til hovedledninger skal godkjennes av Hafslund nett.

Søknadspåtlitige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten.

Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom det skulle bli aktuelt.


Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.

Ledningseier forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.


Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Dato: 13/01-2006Sign. Ubaldira Navarro Gamst  
UBALDIRA NAVARRO GAMST

Eier av Gnr. 222 Bnr. 57

Fødsels- og persnr: Dato: 13/01-2006Sign. Daniel Nilstun  
DANIEL NILSTUN

Eier av Gnr. 222 Bnr. 59

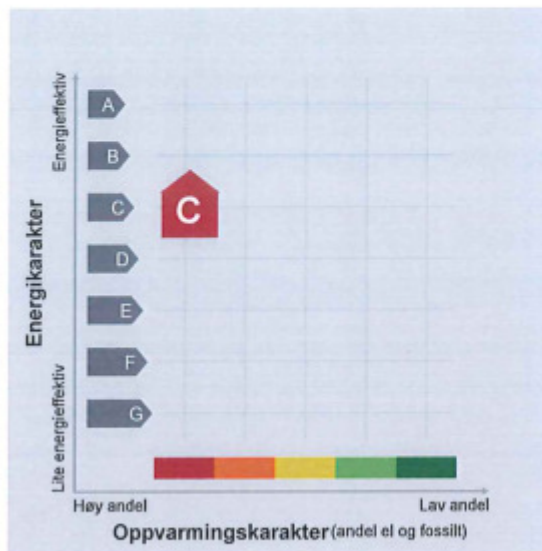
Fødsels- og persnr: 



# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Maridalsveien 177A     |
| Postnummer        | 0469                   |
| Sted              | OSLO                   |
| Kommunenavn       | Oslo                   |
| Gårdsnummer       | 222                    |
| Bruksnummer       | 57                     |
| Seksjonsnummer    | —                      |
| Andelsnummer      | —                      |
| Festenummer       | —                      |
| Bygningnummer     | 80546661               |
| Bruksenhetsnummer | H0303                  |
| Merkenummer       | Energiatest-2025-97254 |
| Dato              | 25.03.2025             |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 10 543 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 10 543 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |





FERDIGATTEST OG  
TEGNING



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS  
Postboks 9208 Grønland  
0134 OSLO

Dato: 20.07.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201310665-95  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tine Halland Aasen

Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 177A Eiendom: 222/57/0/0  
Tiltakshaver: GUSTAV EIENDOM DRIFT AS Adresse: c/o Gustav Holding AS Markveien  
32A, 0554 OSLO  
Søker: HENRIK E NIELSEN Adresse: Postboks 9208 Grønland, 0134  
ARKITEKTKONTOR AS OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Tilbygg

## Ferdigattest - Maridalsveien 177 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, ombygging av eksisterende leiligheter, bruksendring av loft til bolig, etablering av heis - Tidligere adresse: Brochmanns gate 2, mottatt 15.07.2016.

Du 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 201310665 |            |            |        |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse   | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Situasjonsplan  |            | 01.09.2014 | 29/37  |
| Plan kjeller  | A10        | 29.04.2015 | 63/8   |
| Plan 1. etasje  | A11        | 29.04.2015 | 63/9   |
| Plan 2. etasje  | A12        | 29.04.2015 | 63/10  |
| Plan 3. etasje  | A13        | 29.04.2015 | 63/11  |
| Plan 4. etasje  | A14        | 29.04.2015 | 63/12  |
| Plan tak  | A16        | 29.04.2015 | 63/14  |
| Detalj vindu  | A40        | 05.05.2015 | 63/19  |
| Plan loft/4. etasje   | A14        | 26.10.2015 | 84/10  |
| Plan 5. etasje  | A15        | 26.10.2015 | 84/11  |
| Takplan   | A16        | 26.10.2015 | 84/12  |
| Snitt A-A   | A21        | 26.10.2015 | 84/13  |
| Snitt B-B og fasade øst   | A22/A33    | 26.10.2015 | 84/14  |
| Snitt C-C og fasade nord  | A23/A34    | 26.10.2015 | 84/15  |
| Snitt D-D   | A24        | 26.10.2015 | 84/16  |



|             |     |            |       |
|-------------|-----|------------|-------|
| Fasade sør  | A31 | 26.10.2015 | 84/17 |
| Fasade vest | A32 | 26.10.2015 | 84/18 |

### **Sluttrapport for avfallshåndtering**

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### **Klagefristen er tre uker**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

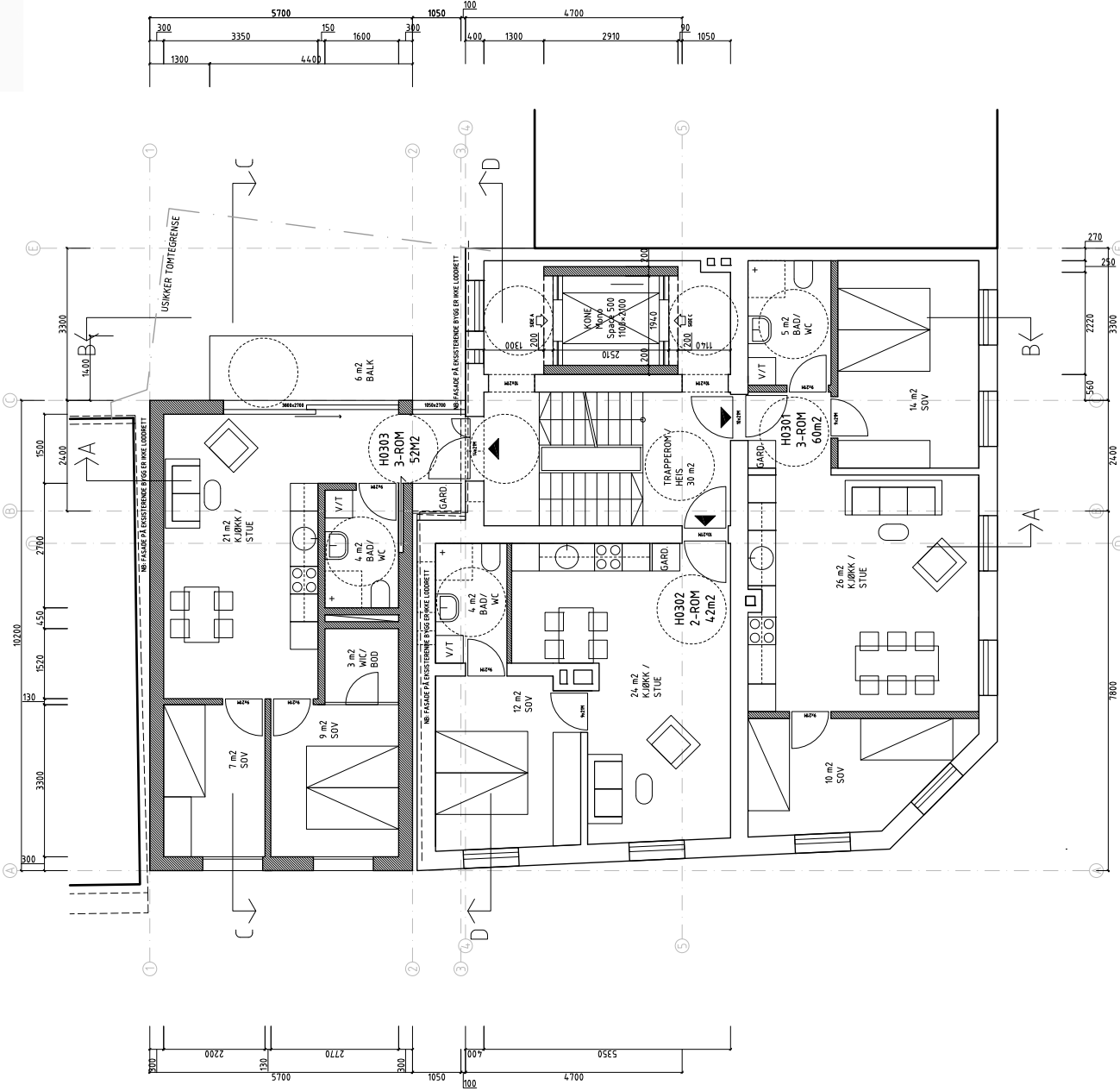
### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.07.2016 av:

Tine Halland Aasen - Saksbehandler  
Bjørn Wikan - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:  
GUSTAV EIENDOM DRIFT AS, c/o Gustav Holding AS Markveien 32A, 0554 OSLO,  
remi.lurud@mac.com



3. ETASJE

Alle mål og høyder kontrolleres på plassen.

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| PROSJEKT: BRØCHMANNSGATE 2, 0470 DSLO | ANSV KONTNR: HEN |
| GNR/ BNR: 222 / 57                    | MÅL: 1:100       |
| ENDRING AV TILLATELSE                 | ANSV TEGN: KP    |
| TEGN NR: A13                          | ANSV KONTNR: HEN |
| TEGN. TITTEL: PLAN 3. ETG.            |                  |

|   |
|---|
| TILTAKSHAVER:<br>GUSTAV EIENDDM AS                      |
| TILTAKSTYPE : NYBYGG / DMBYGGING                        |
| BYGNINGSTYPE: BOLLIG                                    |
| ANSVARLIG SØK / PRD:<br>HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTOR AS |

|                                    |
|------------------------------------|
| HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTOR AS    |
| POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 DSLO |
| TLF. 23 00 21 40 MOBIL 45 00 64 96 |
| EMAIL: hen@hen-arkitektur.no       |

| REV./TITTEL | DATE | TEGN. | KONTNR. |
|-------------|------|-------|---------|
|             |      |       |         |
|             |      |       |         |
|             |      |       |         |
|             |      |       |         |

EKSISTERENDE KONSTR.

NY KONSTRUKSJON



1m



LØSØRE OG  
TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

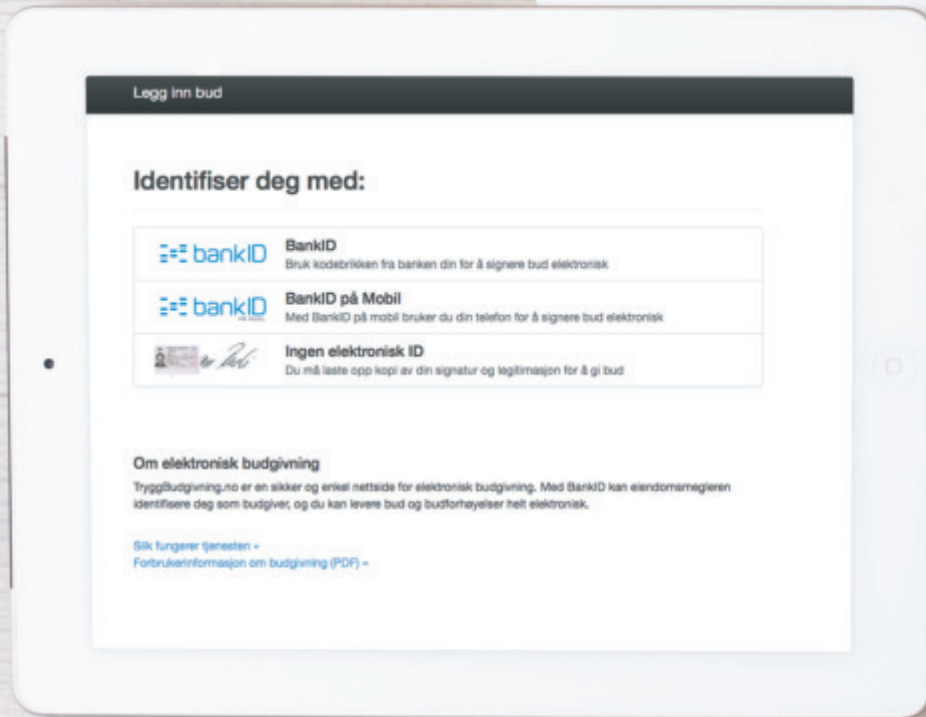
**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**  
Maridalsveien 177 A  
Andelsnr. 8 Orgnr. 914377927 i Oslo kommune  
**Oppdragsnummer:**  
154-25-0062

**Meglerforetak:** Soria Moria Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Henrik Sjuve  
**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 92 22 51 44  
**E-post:** henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

## Forbrukerinformasjon om budgivning

### Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

For 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
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.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - 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.
-

# Notater



# Notater

