PRIVATMEGLEREN
HORISONT

UTSIKTEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

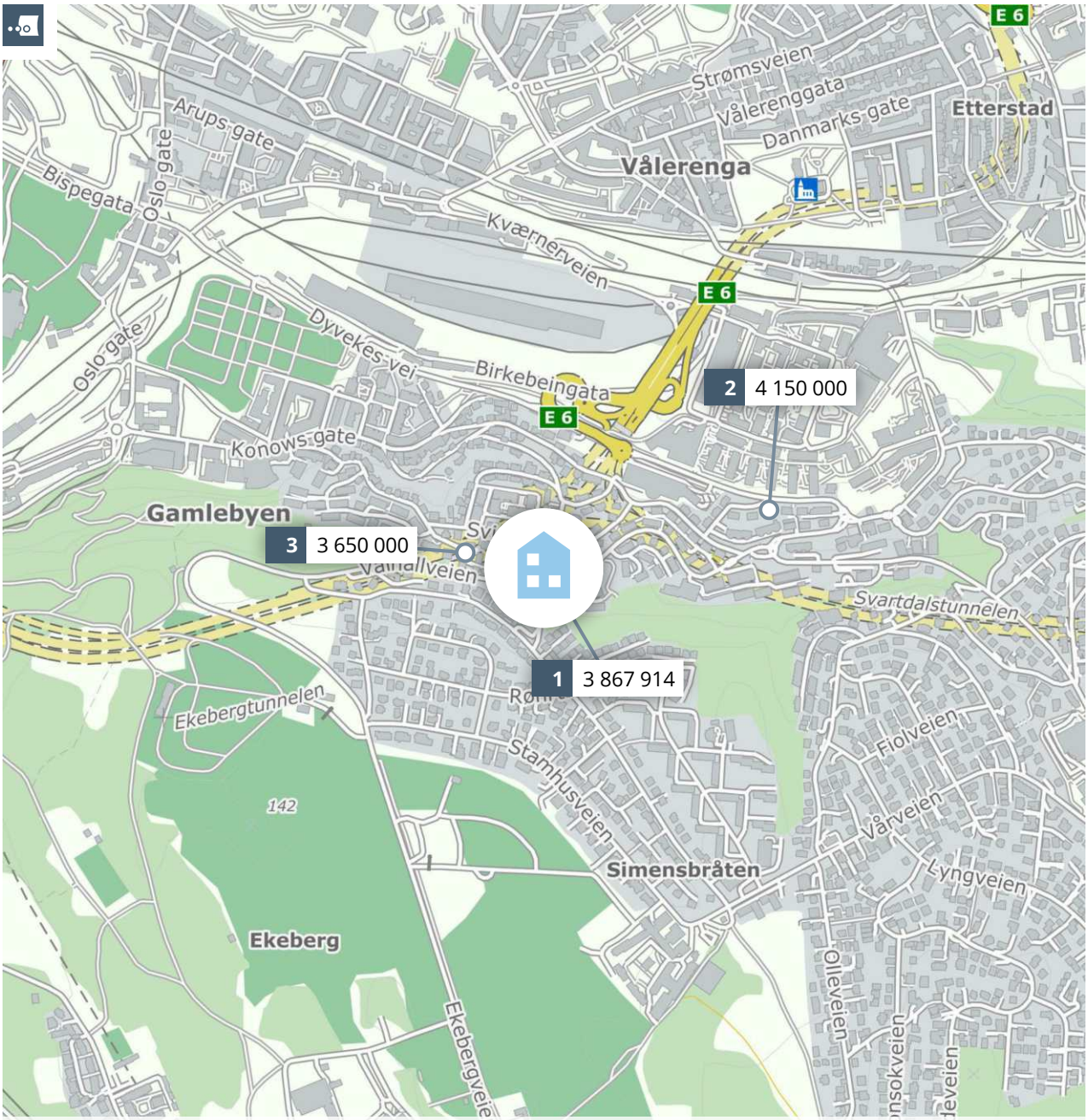
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

UTSIKTEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 09.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Utsikten 17, 0196 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 233 BNR 458 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLEBYEN RODE 5

Verdivurdert til

3 690 000

74 377	3 764 377	117 637
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m²	2 m²	- m²	60 m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	2 951
Formue	11 591
Soverom	1
Etasje	1

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Utsikten 17 30 m² 1966 1. etg 1 sov	06.10.2025	3 820 000	**3 792 500**	75 414	3 867 914	**128 930**
2 Konows gate 69 36 m² 1938 1. etg 1 sov	29.09.2025	4 200 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**115 278**
3 Ekebergveien 46 29 m² 1935 2. etg - sov	08.07.2024	3 700 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**125 862**

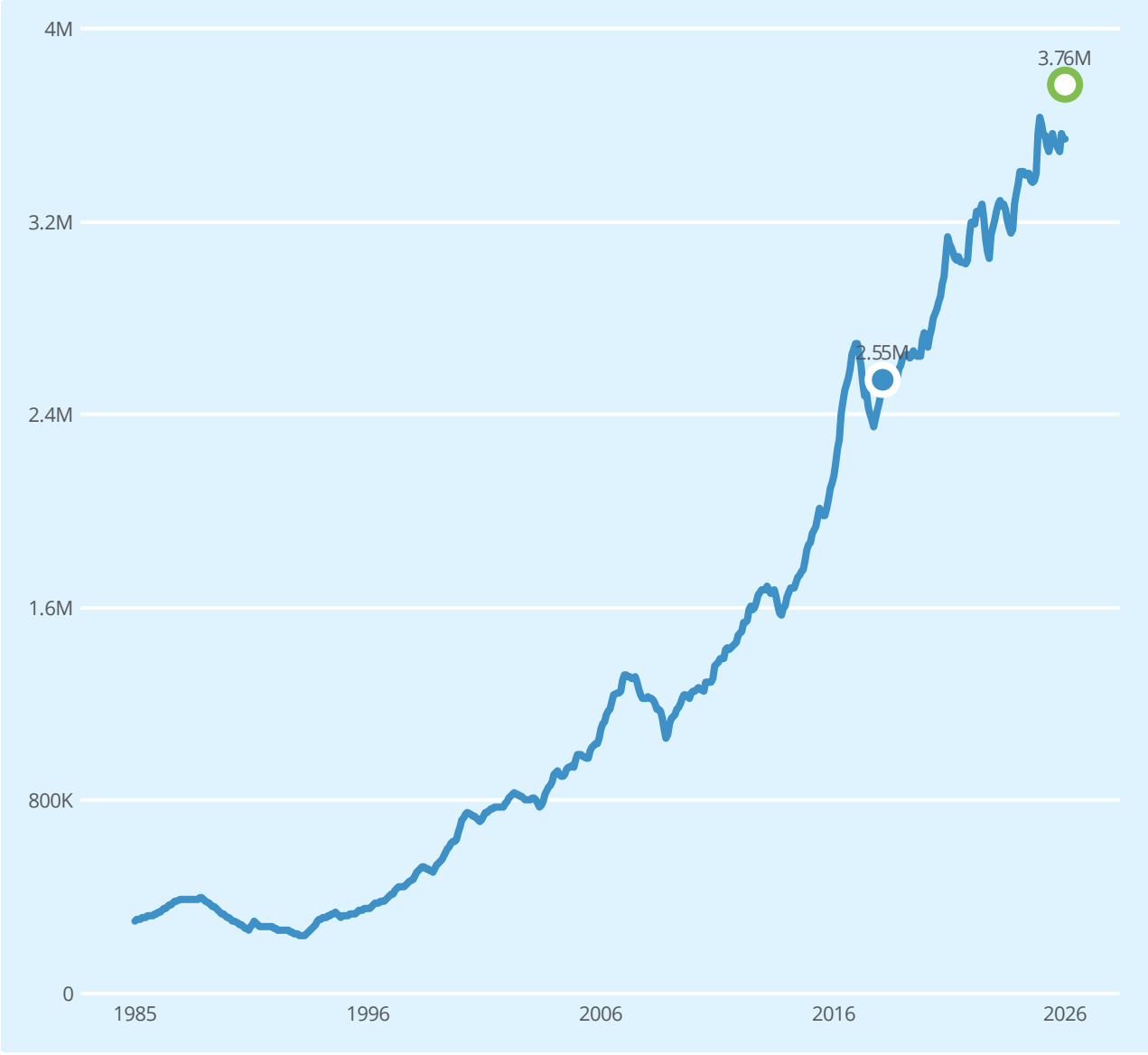
En arealeffektiv og tiltalende 2-roms med utsikt beliggende i Ekebergskrenten. Leiligheten har inngang fra 1.etg, men oppleves som en 2.etg med alle vinduer og balkong høyt over bakken uten innsyn. Boligen ligger i et veletablert område med nærhet til søndagsåpen butikk, restaurant og apotek. Kollektivtilbudet er meget godt, med busstopp rett utenfor ved som tar deg raskt til sentrum. Området byr også på flotte turmuligheter i skog og mark.
- Usjenert endeleilighet, Ingen innsyn, ingen gjenboere
- Nordvestvendt balkong fra 2022 med flott utsikt
- Kjøkken oppgradert i 2026
- Flislagt delikat bad 2018
- Lave felleskostnader
- Muligheter for garasjeleie*
- Kjellerbod, fellesvaskeri og sykkel bod.
- Veldrevet sameie
- Busstopp rett ved
- Nærhet til "alt"!

Kjære 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 ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

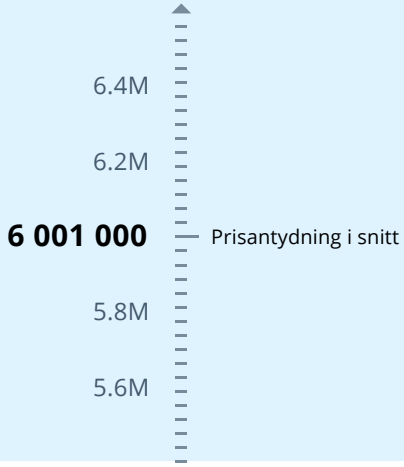
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.04.2018	24.04.2018	01.06.2018	2 100 000	2 450 000	96 976	2 546 976	2
07.10.1986		07.10.1986	-	370 000	-	370 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen fikk nytt bad / kjøkken og overflater samt det er bygget soverom i 2018. Boligen fremstår som meget attraktiv. det er i tilegg bygget balkong i 2022

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

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN RODE 5 grunnkrets nå

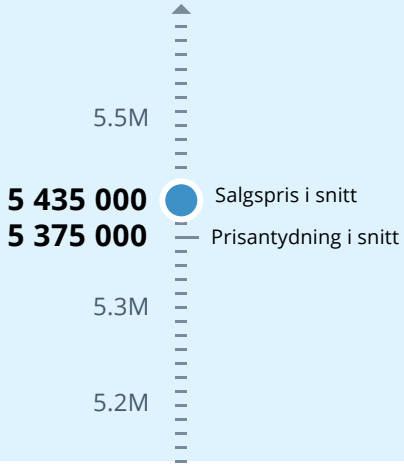
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

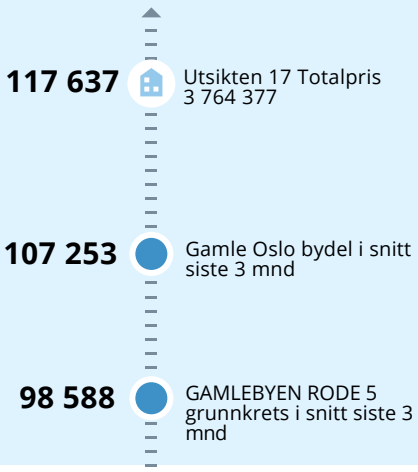
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Utsikten 17, 0196 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 458, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2645 **Referansenummer:** ZX4043

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon fra 1966 med sentral og attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten.

Vestvendt overbygget balkong på 6 m² med fin utsikt.

Boligen er en hjørneleilighet med vinduer på 2 sider.

Leiligheten består av entré, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod og svalskap på til sammen 2 m².

Oppvarming med panelovner og varmekabler.

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Oppgradering av kjøkkeninnredningen i 2026.
- Nymalte innvendige overflater i 2026.
- Ny kjøkkenventilator i 2026.
- Ny balkong og heve/skyvedør i 2022.
- Oppgradert El-anlegg i 2018 og 2022.
- Rehabilitering av bad i 2018.
- Nytt Kjøkken i 2018.
- Nytt røropplegg i 2018.
- Ny varmtvannsbereder i 2018.
- Oppgradert sikringsskap i 2017.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

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

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

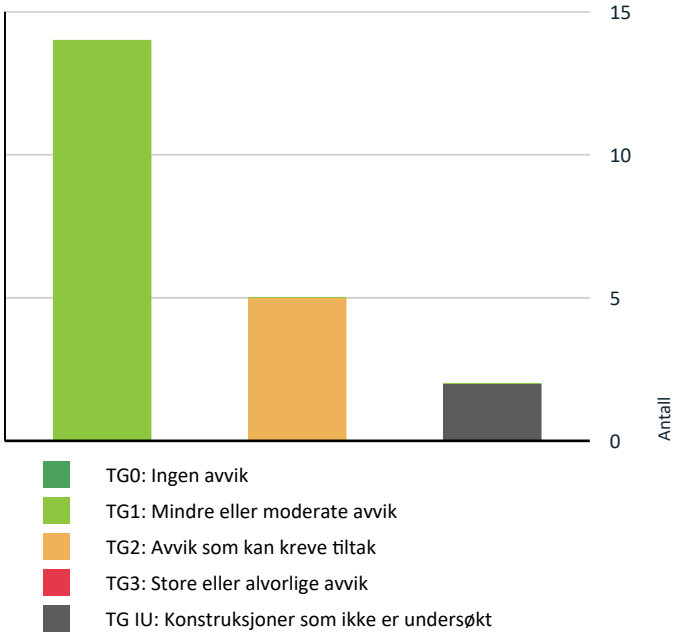
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at det er etablert eget soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

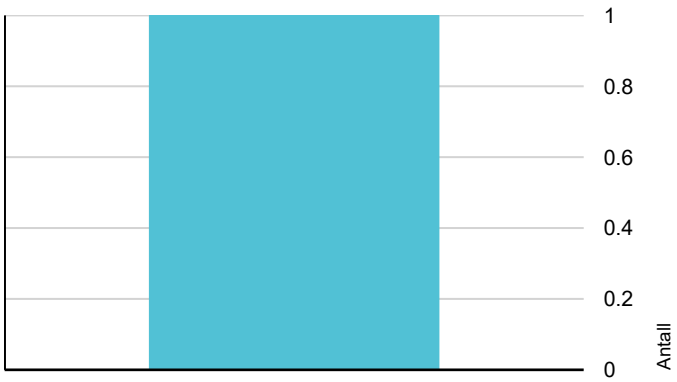
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 3 etasjer og kjeller med boder og garasjeanlegg. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vindu med 2-lags isolerglass antatt fra omkring 2000.

TG 2 Dører

Leilighetsdør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører

Heve/skyvedør til balkongen med 2-lags isolerglass fra 2022.
To-fløyet balkongdør til Fransk Luftebalkong med 2-lags isolerglass antatt fra omkring 2000.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 6 m² med utgang fra stuen.
Det er opplyst om ny balkong i 2022.

Fransk luftebalkong på soverommet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av laminat og fliser fra 2018.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2026.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong. Det er ikke påvist svikt eller vesentlige skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører og karmer fra 2018. Ny dør til badet i 2026.

TG 1 Garderober

Garderobeskap med innredning i entrè og på soverommet.
Det er opplyst om nye garderobeskap i 2018.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2018 og at det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel dersom membranen er ført opp under terskelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet i dusjens nedslagsfelt men det er mulig å etablere en sokkel eller kant da det er 2 sluk på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom ved bruk. Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk og det er opplyst om fuktsikring av gulv med underliggende banemembran.
Vegger er fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj.
- Servant med skap.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2018 med nye fronter i 2026. Laminat benkeplater med nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Komfyrvakt.

- Nisje for frittstående komfyr.
- Plass for frittstående kjøl og frys.

Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter fra 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system fra 2018.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekran, reduksjonsventil og automatisk vannstoppventil er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon men det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 100 liter fra 2018 er plassert i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 4 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst om følgende oppgraderinger:
- Oppgradert sikringsskap i regi av forrige eier i 2017.
- Oppgradert El-anlegg kjøkken og bad i 2018.
- Trukket om 2 fordelingskurser i 2022.

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.
   Ukjent.

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

   Det foreligger fra 2018 og 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke brannklassifisert leilighetsdør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utskifting av leilighetsdøren må påregnes.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

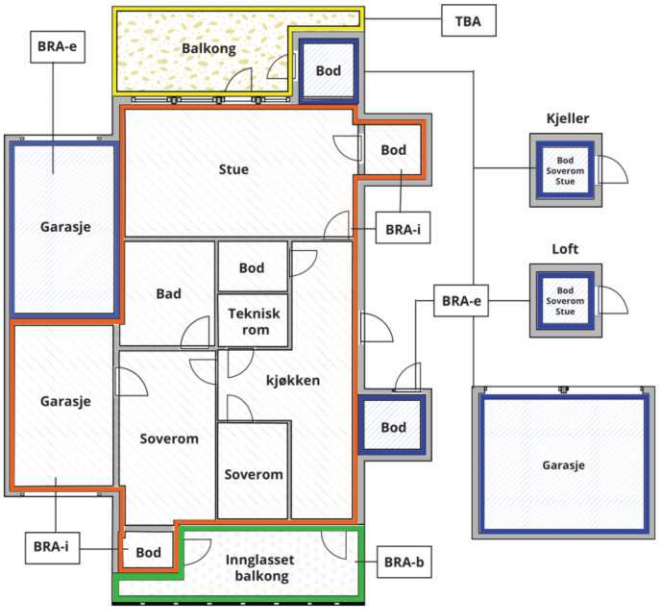
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	32			32	6
Kjeller		2		2	
SUM	**32**	**2**			**6**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod nr. 5 og svalskap nr. 5 på til sammen 2 m².
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at det er etablert eget soverom.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	32	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Arne Leo Sørlie	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	458		5	925 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Utsikten 17, 0196 OSLO

Hjemmelshaver
Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 925 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Sameiet leier ut parkeringsplasser.
Det er i tillegg beboerparkering i området.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	05.03.2026	Opplysninger gitt av rekvirent på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155260030

Selger 1 navn
Arne Leo Sørlie

Gateadresse
Utsikten 17

Poststed	Postnr
Oslo	0196

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 155260030

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad
Arbeid utført av	Protan AS, Bråthen Rør AS, Fjell Elektrikeren AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny banamembran

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt røropplegg bad, ny varmtvannsbereder
Arbeid utført av	Bråthen Rør AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekabler bad, byttet div sikringer etc.
Arbeid utført av	Fjell Elektrikeren AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260030

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny balkong 2022
Arbeid utført av	Balkongteam AS

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

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

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

Document reference: 155260030

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 forsikringsgiver sitt 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 forsikringsgiver 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 eiendomsmegleren 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.

Document reference: 155260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

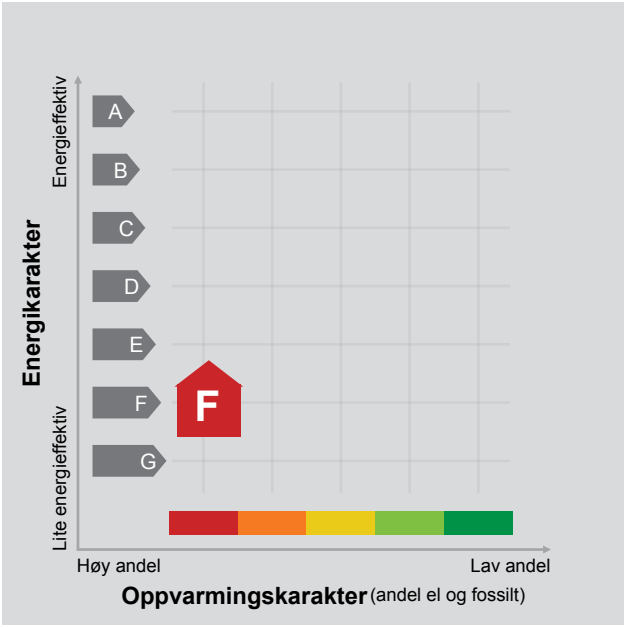
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Leo Sørlie	0911b4a97d05b2f0bb686bf04b32d6c77ef1fb67	04.03.2026 12:51:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155260030

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Utsikten 17
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80658168
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-66876
Dato	14.01.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

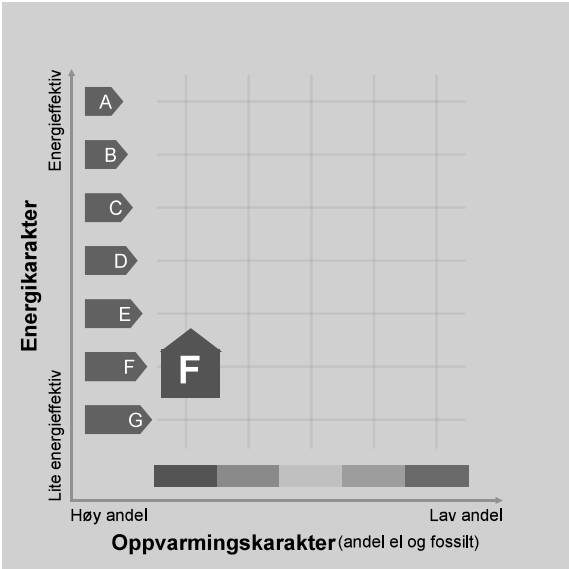
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

ENERGIATTEST

Adresse	Utsikten 17
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80658168
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-66876
Dato	14.01.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Kampen Installasjon AS

Bøgata 10
0655 OSLO
Telefon: 22 19 75 93
Org.nr. 981 393 082

ERKLÆRING OM AT PLANLEGGING/UTFØRELSE AV INSTALLASJONEN ER I SAMSVAR MED SIKKERHETSKRAVENE I FORSKRIFT OM ELEKTRISK LAVSPENNINGSANLEGG § 12

SAMSVARSERKLÆRING / GARANTI

Viktig!
Egenerklæringen om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift for Lavspenningsanlegg oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

EIER/KUNDE

Navn: Balkongteam AS
Adresse: Trondheimsveien 426 Postnr.: 0953 Poststed: OSLO Telefon: 22 25 15 75

ANLEGG Faktura: 19435

Adresse: Utsikten 17
Postnr.: 0196 Poststed: OSLO Telefon: Anleggsnr.: Målernr.:

RISIKOVURDERING

	Ja	Nei	Ikke Aktuelt		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
1. Skal anlegget planlegges etter NEK 2014?	☒	☐	☐	6. Har du tilstrekkelig informasjon om hva slags anlegg du har jobbet med/på?	☒	☐	☐
2. Er det tatt hensyn til ytre påvirkninger?	☒	☐	☐	7. Har du tatt hensyn til tetningsgrader og spesielle områder ved installasjonen?	☒	☐	☐
3. Er det tatt hensyn til data & elektronikk?	☒	☐	☐	8. Foreta risikovurdering i samråd med kunden	☐	☐	☒
4. Har du tilstrekkelig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	9. Kan spenningen frakobles? Konfronter med eier/bruker. Dette skal kvitteres.	☒	☐	☐
5. Er det tatt hensyn til person, dyr og eiendommens sikkerhet?	☒	☐	☐	10. Kvittering:	☐	☐	☐

SJEKKLISTE FOR SLUTTKONTROLL

	Ja	Nei	Ikke Aktuelt			Ja	Nei	Ikke Aktuelt
1. Er anlegget kontrollert med hensyn til berøringsfare og brannsikkerhet?	☒	☐	☐	6. Er det ryddet etter utført arbeid?		☒	☐	☐
2. Er anlegget jordet forskriftsmessig og funksjonstestet?	☒	☐	☐	7. Har eier/bruker fått utlevert alle bruker-anvisninger for det monterte utstyret?		☐	☐	☒
3. Er alle ledninger avsluttet forskriftsmessig?	☒	☐	☐	8. Er eier/bruker blitt informert i bruk av anlegget og samsvarserklæring fylt ut?		☒	☐	☐
4. Er kurser og brytere godt merket?	☒	☐	☐	9. Er det målt Jordkontuinitet?	Målt verdi Ω 0,20	☒	☐	☐
5. Har kunde mottatt kopi av ordre?	☐	☒	☐	10. Er det målt Isolasjonsresistans for hele anlegget?	Målt verdi Ω 1000	☒	☐	☐

Sluttkontroll: **Måleinstrument type: Eurotest 61557**

Isolasjonsmåling (megging) Ik max Ik min Jfbr. K / MA / MS /

Anvendelse:
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☐ Endring ☒ Reparasjon

Forlegningsmåte:
☐ Skjult anlegg ☒ Åpent anlegg ☐ Åpent anlegg på bru / kabelbane

Anvendte normer:
NEK 2 ☐ NEK 6 ☐ NEK 10 ☐ Nek 14 ☐ Nek 18 ☐ Nek 22 ☐ Andre ☐: Montør: Alexander Bunæs

Beskrivelse av anlegget:
Rep. av 2 stk. kurser til kjøkken grunnet boring i strømrør i vegg fra Balkongteam.
Trukket 2 nye kurser åpent på vegg 1 stk. 20A og 1 stk. 15A kurs (VVB + komfyr.

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.
Dokumentasjon er i henhold til FEL § 12 er overlevert eier av anlegget. Dette dokumentet skal behandles som verdipapir, og oppbevares i hele anleggets levetid.

Dato: 26.09.22 Underskrift: _____ Underskrift: Bjørn Michalsen

Øyvind Brenden Bjørn Michalsen

NELFO 5S Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Fjell Elektrikeren AS	Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS
Kontaktperson:	Kristoffer Johnsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Collets gate 64	Adresse:	Trondheimsvegen 552
Postnr/Sted:	0460 OSLO	Postnr/Sted:	2016 FROGNER
Telefon:	90708085	Telefon:	
E-post:	post@fjellelektrikeren.no	E-post:	arne@snelendom.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:		Kundenummer:	10100
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS		
Adresse:	Utsikten 17		
Postnr/Sted:	0196 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Opplegg av varmekabler på bad
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2006
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

MEDLEM AV NELFO

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Kristoffer Johnsen
Dato:	2018-11-02
Signatur:	Elektronisk signert av Kristoffer Johnsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

NELFO 5S Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Fjell Elektrikeren AS	Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS
Kontaktperson:	Kristoffer Johnsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Collets gate 64	Adresse:	Trondheimsvegen 552
Postnr/Sted:	0460 OSLO	Postnr/Sted:	2016 FROGNER
Telefon:	90708085	Telefon:	
E-post:	post@fjellelektrikeren.no	E-post:	arne@snelendom.no
Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:		Kundenummer:	10100
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS		
Adresse:	Utsikten 17		
Postnr/Sted:	0196 Oslo		
Rapportens omfang			
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad	

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☐	☐	☒	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☐	☐	☒	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT **Sluttkontroll (Lav risiko)**	**Ja**	**Nei**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,03ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	999Mohm
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☐	☐	☒	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	☐	☐	☒	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

MEDLEM AV NELFO

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Varmekabler på bad

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Kristoffer Johnsen
Dato:	2018-11-02
Signatur:	Elektronisk signert av Kristoffer Johnsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

GARANTISKJEMA VARMEKABLER

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Fjell Elektrikeren AS	Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS
Kontaktperson:	Kristoffer Johnsen	Kontaktperson:	
Adresse:	Collets gate 64	Adresse:	Trondheimsvegen 552
Postnr/Sted:	0460 OSLO	Postnr/Sted:	2016 FROGNER
Telefon:	90708085	Telefon:	
E-post:	post@fjellelektrikeren.no	E-post:	arne@sneiendom.no
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:		Kundenummer:	10100
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS		
Adresse:	Utsikten 17		
Postnr/Sted:	0196 Oslo		

EI-nummer: 1035932

Merkeverdier

Typebetegnelse (r): DEVIinline 17 300W/18,5m v-kabel 17W /m 230V

☐ En-leder ☒ To-leder

Metereffekt: 17 W/m

Kabelens nominelle motstand: 176.3 Ohm

Driftspenning: 230 V

Nom. effekt: 300 W

Kontrollmåling

Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm):

Før installasjon: 176

Før innstøpning: 176

Før tilkobling: 176

Dato/Underskrift: 2018-11-08 / Kristoffer Johnsen

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm):

Før installasjon: 999

Før innstøpning: 999

Før tilkobling: 999

Dato/Underskrift: 2018-11-08 / Kristoffer Johnsen

Montasjedybde: 3 cm

Antall elementer/matter installert: 1 stk

Innstallert/oppvarmet arel: 2 m2

Flateeffekt oppvarmet areal: 150 W/m2

Sikringstørrelse: 10 A

Utløsestrøm for jordfeilvern: 25 < 30 mA

Jording

☒ Jordet kabelskjerm

☒ Jordet netting

☐ Annet (spesifiser)

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☒ Planlegging (installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

☒ Utførelse av montasje (installasjonsveiledning er fulgt)

☐ Bruk av beskyttelsesutstyr (spesifiser)

Styresystem/regulering

Typebetegnelse: MTC 3

Følertype

☒ Gulvføler

☐ Romføler

☐ Annet (spesifiser)

Planskisse av oppvarmet rom

Skisser/tegninger og bilder er lagret hos elektriker

Installatør

Varmekabelanlegget er montert i henhold til DEVI's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

☐ Ja ☒ Nei

Spesielle forhold ved denne installasjonen:

Støper/Murer

Støpemasse benyttet: Støpetykkelse (ca): 0

Kontrollert av

Navn: Kristoffer Johnsen Dato: 2018-11-08

Signatur: Elektronisk signert av Kristoffer Johnsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

NELFO 5S Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

omtrekk av kurs til komfyr

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Fjell Elektrikeren AS	Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS
Kontaktperson:	Thomas Tessand	Kontaktperson:	
Adresse:	Surstoffveien 5	Adresse:	Trondheimsvegen 552
Postnr/Sted:	0661 OSLO	Postnr/Sted:	2016 FROGNER
Telefon:	90708085	Telefon:	
E-post:	post@fjellelektrikeren.no	E-post:	arne@sneiendom.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	2509	Kundenummer:	10100
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS		
Adresse:	Trondheimsvegen 552		
Postnr/Sted:	2016 FROGNER		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Trekt om kurs til komfyr og vvb. montert bryter på vvb. fjernet kurs til varme i stue. byttet sikring på kurs til stue.
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Thomas Tessand
Dato:	2022-04-04
Signatur:	Elektronisk signert av Thomas Tessand. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

omtrekk av kurs til komfyr

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Fjell Elektrikeren AS	Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS
Kontaktperson:	Thomas Tessand	Kontaktperson:	
Adresse:	Surstoffveien 5	Adresse:	Trondheimsvegen 552
Postnr/Sted:	0661 OSLO	Postnr/Sted:	2016 FROGNER
Telefon:	90708085	Telefon:	
E-post:	post@fjellelektrikeren.no	E-post:	arne@sneiendom.no
Ordre		**Kunde**	
Ordrenummer:	2509	Kundenummer:	10100

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS
Adresse:	Trondheimsvegen 552
Postnr/Sted:	2016 FROGNER

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2018	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	kjøkken

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenkiet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	

Er nødvendig merking av utstyr utført?	☒	☐	☐	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

MEDLEM AV NELFO

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Trekt om kurs til komfyr og vvb. montert bryter på vvb. fjernet kurs til varme i stue. byttet sikring på kurs til stue.

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Thomas Tessand
Dato:	2022-04-04
Signatur:	Elektronisk signert av Thomas Tessand. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Daglig kontroll div.membraner

Kontrollskjema

FAKTURA 000153487

Kunde	Fra	Kontakt
42806 - Sørlie & Nikolaisen Eiendom AS Trondheimsvegen 550 2016 Frogner 2016 2016 Frogner Org. nr.: 917 446 458	Protan AS Bjørnerudveien 12A 1266 Oslo Avdeling: Protan Torgersen & Høgseth	Arne Leo Sørlie 22 64 75 00 922 68 083 jon.anders@rmbygg.no

Ordre/dato		Arbeidssted
Ordrenr.:	HM1514	Utsikten 17, 2016 Frogner 0196 Oslo
Order name:	Utsikten 17.	
Dato:	den 21 august 2018	
Saksbehandler:	Rune Engen	

Beskrivelse	Verdi	Info
Sjekkliste daglig kontroll membraner		
Referansepunkt (f.eks. etasje, leilighetsnr, rom, etc.)	Leilighet nr H0106	
Type membran	Baderomsmembran	
Type produkt:	Protan G 1,5mm	
Membrangruppe (kvm)	b. Gr. 1 (bad) 0-5	
Folieforbruk (kvm)	4.0	
Beskyttelsesduk	Ja	
Filt	Nei	
Antall gjennomføringer	0	
Levert sluk (terrasser/ mindre tak)	Nei	
Kontroll av underlaget	OK	
Kontroll av skjøter	OK	
Kontrollere at sluk sitter og at klemring er korrekt montert	OK	
Vanntestet	Nei	
Membran lagt i henhold til TEK10 (at det er fall mot sluk)	Ja	
Bruk av personlig verneutstyr (hjelm, kneputer, hansker, vernesko og vernemaske)	OK	

Montør
2018-08-22

Knut Kvendseth Flateby

© 2018 Protan AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KBO AS
Malerhaugveien 15
0661 OSLO

Dato: 15.01.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201800508-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UTSIKTEN 17	Eiendom:	233/458/0/0
Tiltakshaver:	JAMAL EL MAZARI	Adresse:	UTSIKTEN 17, 0196 OSLO
Søker:	KBO AS	Adresse:	Malerhaugveien 15, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest - Utsikten 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg og ombygging, mottatt 04.12.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800508			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-001	28.11.2017	1/8
Plan 3 etasje	A-101.2	28.11.2017	1/15
Takplan	A-102.2	28.11.2017	1/16
Snitt	A-301.2	28.11.2017	1/17
Fasade syd-øst	A-402.2	30.11.2017	1/18
Fasade mot nord-vest	A-401.2	30.11.2017	1/19
Fasade syd-vest	A-403.2	30.11.2017	1/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. 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 15.01.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
JAMAL EL MAZARI, UTSIKTEN 17, 0196 OSLO, jamal.mazari@nike.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 1/9-1969.

GH/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Utsikten 17-19, Oslo 1.

Journalnr.
62/3722

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Sinding Larsen og Rönne A/S,v/disp. Reidar Rönne,Pilestredet 33,OSLO.

Byggemelder
Ark. Kåre Lid, Munkedamsveien 59,Oslo 1.

Ansvarshavende
Byggmester Asbjörn Langlien, Prinsensgt. 6, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

G. Heier

Distriktsingeniør
G. Heier.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilsvarende tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKL. 2.18. 4000. ANDVORD - 20146/69 -

Privatmegleren Horisont
v/Espen Tønsaker Aas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: espen@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260030 . Vår ref.: 0926-1-05 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Utsikten 17
Organisasjonsnr:	997073924
Seksjonseier:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Utsikten 17, 0196 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	233
Bnr.	458

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79439519.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208240978
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 420 001,00
Innfrielsesdato:	30.11.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 950,40,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	2 096,40
Vaskeri	300,00
Telia	554,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	425,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 632,-
Annen formue:	11 591,-
Gjeld:	74 738,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208240978
Restsaldo:	74 377,20
Kapitalkostnader:	615,71
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 74 377,20,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: utsikten17@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Boligsameiet Utsikten 17, januar 2012

HUSORDENSREGLER

Ordensreglene har til formål å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Generelt gjelder derfor at beboerne viser gjensidig hensyn.

§ 1
Ved inngangen til bygningen, i trappegangen eller korridorer skal det ikke settes gjenstander som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner m.m.

§ 2
Søppelsjakten skal ikke brukes. Alt husholdningsavfall skal den enkelte beboer bære ned i søppelrommet og putte ned i containerne. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv sørge for å frakte vekk.

§ 3
Det er ikke tillat med dyrehold dersom ikke særlige grunner taler for dette.

§ 4
Dørene inn til bygningen skal til enhver tid hver låst eller under oppsyn dersom den holdes åpen. Dette med hensyn til beboernes sikkerhet. Uvedkommendes skal ikke gis adgang til bygningen.

§ 5
Generelt bør det være ro i leilighetene mellom 23:00 og 07:00. Nabovarsel skal henges opp ved større anledninger.

§ 6
Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 926
BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17

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

Dato for årsmøtet:

8. desember 2025 kl. 17:00, Digitalt, styreleder sender egen innkalling.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte
6. Se vedlagt agenda med vedlegg.

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Årsmøte velger styre.

Roller og kandidater

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

- Simen Hønsi

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

- Amar Licina
- Eirik Jansson

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

- Kari Nordmann (alias)
- Ola Nordmann (alias)

Sak 6

Se vedlagt agenda med vedlegg.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gitt noe sent årsmøte i år, så gikk det litt i ball med Obos sitt oppsett. Derfor "dobbelt" opp.

Forslag til vedtak

Vi gjennomgår sameiermøte på "gammelt" vis, flere ting nytt styre åpenbart må lære seg i Obos sitt opplegg.

Vedlegg

1. BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17-innkalling- 8. desember 2025 - Obos versjon.pdf

Styrets årsrapport

Se vedlegg i innkallingen, både innkalling, årsberetning og regnskap

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 926
BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17

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

Dato for årsmøtet:

8. desember 2025 kl. 17:00, Digitalt, Microsoft Teams. Nåværende styreleder sender i egen innkalling.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Separat innkalling sendes for selve møtet

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt møteinnkalling. Denne vil bli oppdatert om det kommer inn punkter på Vibbo.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 2025 - Boligsameiet Utsikten 17 - Innkalling sameiermøte 08.12.2025.pdf

2. 2025 - Boligsameiet Utsikten 17 - Innkalling styremøte 11.11.2025.pdf

3. 2025 - Boligsameiet Utsikten 17 - Referat styremøte 11.11.2025.pdf

---

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår en økning på 20% i husleien for å sikre enn sum økonomi fremover. Siste endring av husleien var i 2023.

Styrets innstilling

20% økning av husleien

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

4. 0926 Årsregnskap 2024.pdf

5. Cantor 926 2024 12.pdf

6. 2025 - Boligsameiet Utsikten 17 - Styrets årsberetning 2024.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

Styrets årsrapport

Se vedlagt årsberetning, samt andre vedlegg i innkalling.

Boligsameiet Utsikten 17

- Innkalling sameiermøte 2025

Tid: 17:00, 08.12.2025

Sted: Microsoft Teams – egen møteinnkalling sendes på e-post

Agenda:

1. Godkjenning av innkallingen
2. Godkjenning av agenda
3. Valg av person til å signere protokoll sammen med møteleder
4. Godkjenning av regnskap
5. Godkjenning av styrets årsberetning
6. Inntekter
7. Økning i husleie – 20% vedtatt i sist styremøte
    a. Vaskeri og garasje uendret inntil videre
8. Videre vedlikehold og drift av sameiet
    a. Postkasser
        i. Blitt utsatt som følge av andre prioriterte oppgaver. Styret innhenter nytt tilbud om andre ting bedrer seg.
    b. Inngangsdør
        i. Denne har sett sine bedre dager og den er fortløpende blitt i dårligere stand av at noen stadig holder den åpen. Den krever også nå jevnlig vedlikehold for å at den på egenhånd lukkes og låses. Tilbud vil bli innhentet. Må mulig lånefinansieres.
    c. Videoovervåking
        i. En kjedelig og trist sak, men gitt bråket siste året, mer rot, mer gjensatte gjenstander og en dør som stadig blir satt på gløtt er styret allerede i gang med å sjekke ulike leverandører. Kameraer vil (dessverre) bli vurdert satt i inngangsparti vinklet mot døren, i gangen i første etasje, i søppelrommet og med oversikt over bodene. Dette er av ulike årsaker, men vi ønsker med dette å redusere bråk, ubudne gjester, stadig gjensatte ting og sameiet kan med sikkerhet adressere de som ikke klarer å oppføre seg som voksne eller de som ikke overholder sameiets vedtekter og

husordensregler. Utrolig unødvendig, men siste 11 måneder og kostnadene dette har påført sameiet forsvarer tiltaket.

d. Vinduer
    i. Styret vil innhente tilbud, etter befaring av enkelte vinduer som må byttes. Det er sameiets ansvar, men vedlikehold er eiers ansvar. Manglende vedlikehold som fører til et bytte, vil fremdeles være eiers ansvar og kost. Må lånefinansieres, mulig i kombinasjon med innskudd fra alle eiere.
e. Varmekabler i takrenner vil bli montert.

9. Dugnad – frivillig og gjerne på eget initiativ. Styret vil informere til våren.
10. Eventuelt
    a. Styret har mottatt et tilbud på fiber til sameiet. Dette vil vurderes når nåværende kontrakt med Telia utløper.
11. Valg av styre – meld gjerne interesse til styret i forkant
    a. Styrehonorar – økes til markedsstandard.
    b. Vedtektsendring, endre styremedlemmer fra 4 til 3 medlemmer.

Vel møtt!

Styret

Oslo, 20.11.2023

Boligsameiet Utsikten 17

- Innkalling styremøte kl. 19:30 11.11.2025

Sted: Utsikten 17

Innkalt: Amar Licina (vara), Eirik Jansson, Camilla M. Gravdal og Simen Hønsi

Agenda styremøte

1. Godkjenning av årsregnskapet

2. Vurdere inntekter
   a. Husleie
   b. Garasje
   c. Vaskeri

3. Vedlikehold
   a. Postkasser
   b. Inngangsdør
   c. Videoovervåking
   d. Vinduer, enkelte vinduer må byttes. Få inn tilbud
   e. Varmekabler i takrenner, forebyggende tiltak

4. Sameiermøte
   a. Avtale dato og agenda.

5. Styret
   a. Antall medlemmer og honorar

6. Dugnad
   a. Avtale dato og hva som skal utføres.

7. Eventuelt
   a. Pågående sak med beboer om gjentakende bråk, videre prosess.

Boligsameiet Utsikten 17

- Referat styremøte kl. 19:30 11.11.2025

Sted: Utsikten 17

Innkalt: Amar Licina (vara), Eirik Jansson, Camilla M. Gravdal og Simen Hønsi

Til stede: Amar Licina, Eirik Jansson, Camilla M. Gravdal og Simen Hønsi

Agenda styremøte

1. Godkjenning av årsregnskapet

2. Vurdere inntekter
    a. Husleie
    b. Garasje
    c. Vaskeri

3. Vedlikehold
    a. Postkasser
    b. Inngangsdør
    c. Videoovervåking
    d. Vinduer, enkelte vinduer må byttes. Få inn tilbud
    e. Varmekabler i takrenner, forebyggende tiltak

4. Sameiermøte
    a. Avtale dato og agenda.

5. Styret
    a. Antall medlemmer og honorar

6. Dugnad
    a. Avtale dato og hva som skal utføres.

7. Eventuelt
    a. Pågående sak med beboer om gjentakende bråk, videre prosess.

Referat

1. Godkjenning av årsregnskapet

Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av styret. Positiv utvikling, skyldes til dels manglende bruk til vedlikehold og lignende. Gitt økning sist i 2023 vil en økning på 20% komme i januar eller februar for å sørge for en fortsatt sunn økonomi.

2. Inntekter

2.1. Husleie

20% økning vedtatt. Innføres senest i februar.

2.2. Garasjeleie

Ingen endring gitt. Det er for tiden ledige plasser, for de som har bil, MC eller scooter. Garasjeplassen er ingen lagringsplass og fremleie er ikke tillatt.

2.3. Vaskerileie

Ingen endring, inntil videre. Må maskinene byttes vil et påslag komme. Slitasjen på maskinene er stor, spesielt siden få, om noen, tømmer filter og lignende. Et alternativ er å stenge av vaskerommet om det ikke skjer en bedring (se også årsberetning).

3. Vedlikehold

3.1 Postkasser

Blitt utsatt som følge av andre prioriterte oppgaver. Styret innhenter nytt tilbud om andre ting bedrer seg.

3.2 Inngangsdør

Denne har sett sine bedre dager og den er fortløpende blitt i dårligere stand av at noen stadig holder den åpen. Den krever også nå jevnlig vedlikehold for å at den på egenhånd lukkes og låses. Tilbud vil bli innhentet. Må mulig lånefinansieres.

3.3 Videoovervåking

En kjedelig og trist sak, men gitt bråket siste året, mer rot, mer gjensatte gjenstander og en dør som stadig blir satt på gløtt er styret allerede i gang med å sjekke ulike leverandører. Kameraer vil (dessverre) bli vurdert satt i inngangsparti vinklet mot døren, i

gangen i første etasje, i søppelrommet og med oversikt over bodene. Dette er av ulike årsaker, men vi ønsker med dette å redusere bråk, ubudne gjester, stadig gjensatte ting og sameiet kan med sikkerhet adressere de som ikke klarer å oppføre seg som voksne eller de som ikke overholder sameiets vedtekter og husordensregler. Utrolig unødvendig, men siste 11 måneder og kostnadene dette har påført sameiet forsvarer dette tiltaket.

3.4 **Vinduer**

Styret vil innhente tilbud, etter befaring av enkelte vinduer som **må** byttes. Det er sameiets ansvar, men vedlikehold er eiers ansvar. Manglende vedlikehold som fører til et bytte, vil fremdeles være eiers ansvar og kost. Må lånefinansieres, mulig i kombinasjon med innskudd fra alle eiere.

3.5 **Varmekabler i takrenner vil bli montert.**

4. Sameiermøte - avtale dato og agenda

Sameiermøtet vil bli holdt mandag 8. desember kl 17:00. Møtet vil holdes digitalt, som de siste årene. Egen innkalling for dette vil sendes ut.

5. Styret og styrehonorar

Styret har siste årene jobbet uten honorar, selv om styreleder kan bli betalt 10000,-. Normalt og gjennomsnittlig sum per leilighet i et sameie av vår størrelse ligger mellom 1750 – 2000 NOK pr år. Dette tilsvarer en sum på inntil 36 000,-. Gitt mangel på frivillige siste 10 år eller mer, så er dette et tiltak sittende styret støtter. Styret foreslår også en vedtektsendring, å redusere styret fra 4 til 3 medlemmer. Da blir betalingen noe mindre enn symbolsk.

6. Dugnad

Styret utfører selv det vi ikke bruker vaktmester til. De som vil er hjertelig velkommen, mer informasjon om det til våren

7. Eventuelt

Styret har mottatt et tilbud på fiber til sameiet. Dette vil vurderes når nåværende kontrakt med Telia utgår.

BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17
ORG.NR. 997 073 924, KUNDENR. 926

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	595 807	591 431	0	0
Andre inntekter	3	13 542	17 625	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**609 349**	**609 056**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 410	0	0
Styrehonorar		0	-10 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-30 964	-65 801	0	0
Konsulenthonorar		0	-17 746	0	0
Drift og vedlikehold	4	-50 327	-262 938	0	0
Forsikringer		-69 623	-57 426	0	0
Kommunale avgifter	5	-116 548	-100 065	0	0
Energi/fyring		-19 859	-26 311	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-89 675	-103 546	0	0
Andre driftskostnader	6	-68 051	-55 864	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-445 046**	**-701 107**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**164 303**	**-92 051**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	7 463	5 798	0	0
Finanskostnader	8	-113 074	-120 200	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-105 611**	**-114 402**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**58 692**	**-206 453**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-206 453		
Reduksjon udekket tap		58 692	0		

BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17
ORG.NR. 997 073 924, KUNDENR. 926

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 417
Forskuddsbetalte kostnader		77 524	22 419
Driftskonto OBOS-banken		139 477	174 969
SUM OMLØPSMIDLER		**217 001**	**199 804**
SUM EIENDELER		**217 001**	**199 804**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-1 255 134	-1 313 826
SUM EGENKAPITAL		**-1 255 134**	**-1 313 826**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 463 597	1 497 145
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 463 597**	**1 497 145**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 117	4 254
Leverandørgjeld		5 813	2 031
Påløpte renter		608	7 346
Påløpte avdrag		0	2 855
SUM KORTSIKTIG GJELD		**8 538**	**16 486**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**217 001**	**199 804**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Boligsameiet Utsikten 17

Simen Hønsi | Eirik Jansson | Marit Ekholt Skyllingstad | Camilla Maltina Gravdal

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	396 960
Kabel-TV	119 664
Vaskeripenger	40 783
Diverse	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**595 807**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	3 509
Nettinnbetalinger	9 633
Nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 542**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 498
Drift/vedlikehold elektro	-7 305
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 625
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-899
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-50 327**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-74 897

Renovasjonsavgift	-41 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-116 548**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 280
Vaktmestertjenester	-19 455
Renhold ved firmaer	-28 295
Snørydding	-10 158
Andre fremmede tjenester	-286
Andre kontorkostnader	-245
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 201
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-68 051**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	886
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	433
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 144
SUM FINANSINNTEKTER	**7 463**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 074
SUM FINANSKOSTNADER	**-113 074**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 855	
Nedbetalt i år	33 548	
		-1 463 597

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 463 597

Boligsameiet Utsikten 17

År: 2024 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	595 807	0	595 807	0	591 431	0
ANDRE INNTEKTER	13 542	0	13 542	0	17 625	0
SUM INNTEKTER	**609 349**	**0**	**609 349**	**0**	**609 056**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	0	0	0	0	-1 410	0
STYREHONORAR	0	0	0	0	-10 000	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-30 964	0	-30 964	0	-65 801	0
6710 Forretningsførerhonorar	30 964	0	30 964	0	65 801	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	0	0	0	-17 746	0
6720 Honorar Konsulent/ rådgivning	0	0	0	0	17 746	0
	0	0	0	0	17 746	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 327	0	-50 327	0	-262 938	0
6601 Drift/vedl.hold bygninger	21 498	0	21 498	0	167 782	0
6603 Drift/vedl.hold elektro	7 305	0	7 305	0	32 188	0
6604 Drift/vedl.hold utvendig anllegg	0	0	0	0	3 280	0
6613 Drift/vedl.hold parkeringsanlegg	10 625	0	10 625	0	59 688	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0	10 000	0	0	0
6640 Kostnader dugnader	899	0	899	0	0	0
FORSIKRINGER	-69 623	0	-69 623	0	-57 426	0
7500 Forsikringspremie	69 623	0	69 623	0	57 426	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-116 548	0	-116 548	0	-100 065	0
6320 Kommunale avgifter	0	0	0	0	74 970	0

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
6325 Renovasjonsgebyr	41 650	0	41 650	0	9 631	0
6326 Vann- og avløpsgebyr	74 897	0	74 897	0	15 463	0
ENERGI / FYRING	-19 859	0	-19 859	0	-26 311	0
6200 Energi	19 859	0	19 859	0	26 311	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-89 675	0	-89 675	0	-103 546	0
6670 TV-anlegg/bredbånd	89 675	0	89 675	0	103 546	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 051	0	-68 051	0	-55 864	0
6330 Container	5 280	0	5 280	0	1 220	0
6360 Renhold	28 295	0	28 295	0	7 630	0
6740 Vaktmestertjenester	19 455	0	19 455	0	33 469	0
6780 Snørydding	10 158	0	10 158	0	9 720	0
6790 Annen driftskostnader	286	0	286	0	0	0
6890 Annen kontorkostnad	245	0	245	0	496	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	0	2 130	0	1 990	0
7770 Bank- og kortgebyr	2 201	0	2 201	0	681	0
7780 Velferdskostnader	0	0	0	0	658	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-445 046**	**0**	**-445 046**	**0**	**-701 107**	**0**
DRIFTSRESULTAT:	**164 303**	**0**	**164 303**	**0**	**-92 051**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	7 463	0	7 463	0	5 798	0
8041 Annen renteinntekt	6 577	0	6 577	0	5 464	0
8050 Renteinntekt bankinnskudd	886	0	886	0	334	0
FINANSKOSTNADER	-113 074	0	-113 074	0	-120 200	0
8150 Rentekostnad banklån	113 074	0	113 074	0	120 200	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-105 611**	**0**	**-105 611**	**0**	**-114 402**	**0**
RESULTAT	**58 692**	**0**	**58 692**	**0**	**-206 453**	**0**

Boligsameiet Utsikten 17

- Styrets årsberetning 2023-2024

○ 2025 inkludert i år, sen utsendelse

Følgende styre ble valgt på sameiermøte juni 2023:

- Simen Hønsi, styreleder
- Eirik Jansson, nestleder
- Marit Skyllingstad, styremedlem (flyttet)
- Camilla M. Gravdal, styremedlem
- Amar Licina (varamedlem)

OBOS valgt som ny forretningsfører og bytte gjennomført i 2023

1. Digitalt sameiermøte ble avholdt i 2023. Dette ble holdt digitalt via Microsoft Teams, en opplevd meget positiv ordning. Enstemmig vedtatt om å videreføre dette som verktøy for fremtidige sameiermøter.

2. Dugnad ble avholdt av styrets medlemmer. Følgende punkter er (igjen) kopiert fra tidligere årsberetninger:

    a. Seksjonseiere og andre beboere **må lære seg forskjell** på papp og annet avfall. Papir og papp skal i containere ute, annet husholdningsavfall skal i vanlige søppelcontainere. Avfall utover dette skal **ikke** settes på vaskerommet eller andre steder. Det er en renovasjonsstasjon så nærme som på Ryen.
    b. Det er **eiers plikt** å påse at eventuelle leieboere heller ikke gjør dette. Verken inne eller ute. Dette er et gjentagende problem og vi må igjen be alle om å forbedre seg, samt informerer eventuelle leietakere. Det er kostbart å frakte bort.
    c. Styret minner alle om at *det er lov* å både koste, rake og rydde i fellesområder utenom dugnad. Eventuelle egne utlegg om man vil utbedre noe vil bli refundert, om det er avtalt med styret i forkant.

3. Regnskapsfører har sammen med styret god oversikt over økonomien i sameiet. Alle regninger blir betalt i tide og husleie som ikke blir betalt i tide purres fortløpende.
   Vi har et mindre driftsunderskudd, men mindre enn tidligere. En av årsakene er mindre

oppgradering, rehabilitering og nødvendig vedlikehold utført siste årene. Sameiet har ikke økt felleskostnadene på lenge, en økning vil om ikke lenge komme.

4. Overgang til OBOS – mer administrativt enn ventet, men innenfor tid og kost.
    a. Styret benytter **app**likasjonen Vibbo for å kommunisere med eiere og beboere. Denne bør alle eiere laste ned og registrere seg, samt registrere leietakere så disse også får oppdatert informasjon om når det skulle være noe.
    b. Epostadressen til sameiet er ikke styreleder sin epostadresse, men utsikten17@styrerommet.no

5. Sameiet fortsetter avtale med GOS – Gamle Oslo Vaktmestersentral – for jevnlig tilsyn og vedlikehold. Samt renhold og snøbrøyting.

6. Vaskerom, i år, som i alle år, sørg for å behandle vaskemaskin og tørketrommel riktig, pent og tøm lofiltre etter bruk. Eiere som leier ut plikter å informere leietaker om dette.
    a. Etter flere måneder med masse vask som ikke hentes så har en eier hjulpet til med å fjerne tøy som åpenbart har blitt liggende for lenge. Dette har blitt varslet på Vibbo og med skriv på tavlen i gangen. Dette skaper lukt og uorden. Fortsetter dette vil styret stenge vaskerommet.

7. Sykkelrom er siden sist ryddet og oppheng for sykler montert.

8. Alle seksjonseiere må sørge for at røykvarslere og brannslukkingsapparater er i orden.

    a. Dette er alle pliktige til å gjennomføre. Styret vil i 2026 be om en skriftlig bekreftelse på at røykvarsler er montert og/eller sjekket, samme med brannslukkingsapparater

9. Alle eiere skal undersøke at det ikke er lekkasjer fra varmtvannsberedere og at disse er i god stand. Vært noen hendelser siste årene. Sjekk også avløp fra kjøkken og bad.
    a. Dette er eiers plikt å sjekke opp, fremover vil eier selv bli belastet egenandel (10000,-) om skade kunne vært forhindret gjennom normalt tilsyn, vedlikehold eller bytte innen rimelig tid.

10. Vært utført noe vedlikehold på calling anlegget.
11. Installert opplegg for elbillading i sameiet.

a. Et begrenset antall ladere hittil. Disse betaler ekstra for sin plass, med minimum 12 måneders binding og faktureres jevnlig for strømforbruket.

12. Styret har fått slamsugd kummer og avløp på tomten for å vedlikehold, som forhindre skader. 2 tonn slam og grus ble fjernet.

13. Enkelte takarealer er blitt rehabilitert for å forebygge vannskader.

14. Bråk og tyveri i sameiet. Fra tidlig i januar og påfølgende måneder var politiet tilkalt av ulike beboere flere ganger enn foregående 15 år. Gjentatt og daglig festing, bråk gjennom hele natten, ukjente mennesker som ble truffet både i gangen og nede i kjelleren. Åpenbart bruk av narkotika. Styret engasjerte etter utallige klager advokat for å adressere dette, men bråk, uro og uorden fortsatte. Når sameiet sendte varsel om tvangssalg, ble det stille og beboeren ble ikke sett på noen måneder. Denne beboeren er tilbake og nattlig støy er igjen tilfelle. Styret vet naturligvis hvem dette gjelder, samt mange som bor i sameiet. For å få en orden på dette *må hver enkelt som opplever bråk* klage til vedkommende, samt sende kopi av klagen til styret. Styret er *ikke* første klageorgan. Denne saken dessverre krevd både mye tid og vært en kostbar affære, og den er ikke avsluttet ennå.

Styret ønsker i all hovedsak skriftlige henvendelser, helst pr epost. Gjelder det generell informasjon fra sameierne oppfordrer vi til bruk av Vibbo.

Oslo, 11.11.25

Styret, ved Camilla Gravdal, Amar Licina (vara) Eirik Jansson og Simen Hønsi

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.12.25
Selskapsnummer: 926 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.12.25
Selskapsnummer: 926 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter
for
Boligsameiet Utsikten 17
i samsvar med Lov om eierseksjoner av 14. juni 1985 med endringer.

§1
Boligsameiet Utsikten 17, gnr. 233 og bnr. 458, består av samtlige seksjonseiere og har til formål å bestyre vår felles eiendom Utsikten 17 i Oslo.

§2
Sameierandel i den i § 1 nevnte eiendom og deltakerinteresse i dette sameie kan ikke skilles.

§3
Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett, og utgiftene fordeles på sameierne, men likevel slik at eventuell økt premie som skyldes investeringer i enkelte seksjoner, blir særskilt å belaste disse. Forsikringssum som utbetales skal brukes til å utbedre skaden.

§4
Salg og bortleie av seksjon skal meldes til styret.
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet skal godkjennes av styret.

Forholdet mellom sameierne.

§5. Fysisk råderett.
1. Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.
2. Ordensregler fastsettes for eiendommen.
3. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.
4. Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

§ 6. Rettslig råderett.
1. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.
2. Den enkelte sameier gir sameiet panterett i sin seksjon begrenset oppad til kr.20.000,- 1989-kroner for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panteretten har prioritet etter 80% av verditakst og er uten opptrinnsrett. Panteretten blir tinglyst med eiernes samtykke.

§ 7. Fellesutgifter.
Fellesutgiftene fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Sameiermøtet kan fastsette en annen fordelingsnøkkel.

§ 8. Brudd på ikke-økonomiske forpliktelser.
Ved brudd på til eksempel husordensreglene, kan andelseiere som ikke sørger for at den som disponerer seksjonen eller er gitt adgang til denne, avholder seg fra videre brudd på reglene, ilegges en konvensjonalbot av sameiermøtet. Boten, som kan være på inntil kr. 200,- pr. måned, er også sikret ved den panteretten som er nevnt i § 6 - 2. ledd.

§ 9. Mislighold.
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine økonomiske forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 10. Sameiermøtet
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet.

§ **11. Innkalling til ordinære sameiermøter.**
Det innkalles til ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 12. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.
Det kan innkalles til ekstraordinært sameiermøte når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 13. Om sameiermøtet.
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Det ordinære sameiermøtet skal:
1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Foreta valg av styre. Styret i Boligsameiet Utsikten 17 skal bestå av minimum tre faste medlemmer, maksimalt fire. Varamedlem velges om styret kun består av tre medlemmer. Styret skal velges på sameiermøte av de fremmøtte seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstede-værende sameiere.

§ 14. Sameiermøtets kompetanse.
Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Det kreves likevel 2/3 flertall til vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

§ 15. Styrets kompetanse og plikter.
Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de utfører sine plikter.

Styret utligner på sameierne utgiftene til de arbeidene sameiermøtet og styret har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utlegg som erfaringsmessig vil påløpe, utlignes i faste summer som betales kvartalsvis. Andre utgifter fordeles over en hensiktsmessig periode.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16.
Styremøtet ledes av møtelederen. Hvis denne har forfall, velger møtet en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§ 17.
Ved kontrakt- og avtaleinngåelser skal disse alltid signeres av minimum styrets leder og et styremedlem i felleskap.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17

Organisasjonsnummer: 997073924
Møtet ble avholdt 8. desember kl. 17:00, Digitalt, styreleder sender egen innkalling.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Simen Hønsi er valgt. Enstemmig vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Av alle tilstede stilte også en en eier som tar over en seksjon i februar. Denne eieren stemte ikke. En eier stilte også med fullmakt fra en annen eier.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Simen Hønsi (møteleder) foreslått. Som protokollvitner ble Thomas Svendsen og Eirik Jansson foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen enstemmig godkjent av sameiermøtet
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av styret i sameiet

Styret ble enstemmig vedtatt.

Styrehonorar ble også vedtatt endret, fra dagens 10 000,- til styrets leder til 40 000,- til hele styret. Styrets leder får 45%, nestleder (Eirik Jansson) får 32% og styremedlem Amar Licina får 23%.

Vedtektene om endring av antall styremedlemmer ble også enstemmig godkjent.

Innstilling
Årsmøte velger styre. Se vedlagt forslag om å endre antall styremedlemmer fra 4 til 3.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Simen Hønsi

Følgende stilte til valg:
Simen Hønsi

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Jansson
Amar Licina

Følgende stilte til valg:
Eirik Jansson
Amar Licina

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ådne Hallås
Kun et Varamedlem

Følgende stilte til valg:
Ådne Hallås
Kun et Varamedlem

6. Se vedlagt agenda med vedlegg.

Årets sameiermøte - alle punkter i agendaen ble enstemmig godkjent og vedtatt .

- Regnskap ble godkjent
- Styrets årsberetning ble godkjent
- Husleien ble enstemmig godkjent, 20% økning (sist økning i 2023)
- Styret ser på priser på nye postkasser (alternativer deles på Vibbo). Lånefinansiering, om nødvendig, godkjent.
- Inngangsdør, styret innheter tilbud (alternativer deles på Vibbo)
  Lånefinansiering godkjent.
- Videovervåking, styret er i prosess med å innhente tilbud. Vedtatt og godkjent

- Oppgradering, vedlikehold og/eller bytte av vinduer. Lånefinansiering godkjent

Forslag til vedtak:
Se beskrivelse og egen agenda. Alle forslag vedtatt, enstemmig godkjent.

✓ **Vedtatt.**



Verifikasjon

Document ID 09222115557564444601

Dokument

0926 BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17 08.12.2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2025-12-09 08:53:15 CET (+0100) av
Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt 2026-01-08 07:11:16 CET (+0100)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

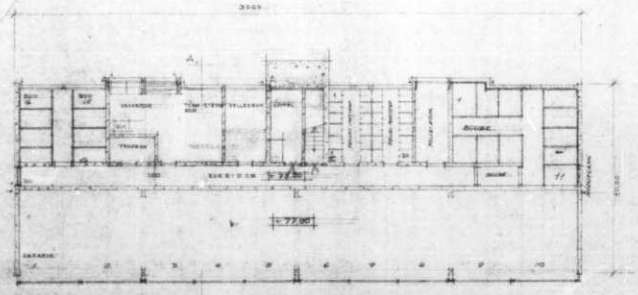
Simen Hønsi (SH)
simen.honsi@gmail.com
Signert 2025-12-09 08:56:59 CET (+0100)

Thomas Svensen (TS)
thomas@sandsvensen.com
Signert 2026-01-08 07:11:16 CET (+0100)

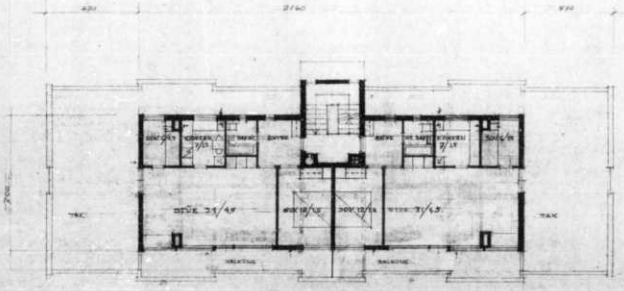
Eirik Jansson (EJ)
eirik.jansson@gmail.com
Signert 2025-12-09 09:03:22 CET (+0100)

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

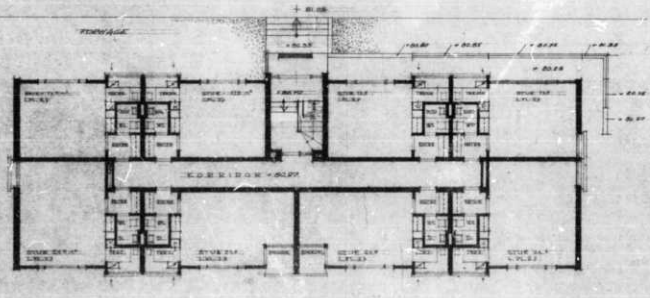




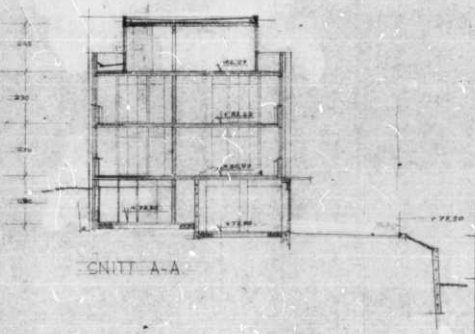
PLAN AV KJELLER



PLAN AV OVERETASJE



PLAN AV 1. OG 2. ETASJE



SNITT A-A

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JAN 1967

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 NOV 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 MAI 1966

10

134 1.

HUSELHUG I UTGIKTEN 17 og 19.
PLANER OG SNITT MÅL 1:100
FOR
A/S UTGIKTEN 17 og 19.

ARKITEKT ANAL. KÅRE LID
MUNKEDAMSVEIEN 99 OSLO TLF. 46 11 60

Oslo

S-444

Regulering av Østre Bydel I.

Vedtaksdato: 22.07.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201394

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Vei reg. ved Ryenbergvn. oppheves,sak 199/74

Knytning(er) mot andre planer: V170787, 30166, 4156, 46475, 11868, V070951, 33474, 75564, 36156, V241159, V161052, 28682, V100555, V110396, 33390, V151100, V231095, V221096N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Se reg. best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939 (S-133GO)	V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939 (S-132GO)	V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942 (S-171GO)	N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940 (S-161GO)	V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942 (S-179GO)	Grunerl.
			23/05-1947	26/09-1947 (S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-172GO)	Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947 (S-198GO)	Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-173GO)	N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947 (S-195GO)	Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942 (S-178GO)	Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952 (S-444)	Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942 (S-177GO)	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. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår 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 m2 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 kjellerom 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 nordenfor 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 fasadelengdens 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 godkjennelse 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 nordenfor 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 tilbaketrukket 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) Sønnenfor 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 m². 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 reguleringsrådet 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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.08.2022
HARALD ROLF KROKSTRAND	202118838 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	UTSIKTEN 17	Eiendom:	233/458/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Utsikten 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 25.07.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202118838			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	27.01.2022	7/5
Plan 1 og 2 etasje	A20-11	27.01.2022	7/6
Snitt A	A30-11	27.01.2022	7/7
Fasade nordvest	A40-11	27.01.2022	7/8
Fasade nordøst og sørvest	A40-12	27.01.2022	7/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BOLIGSAMEIET UTSIKTEN 17, Nordseterveien 14, 1176 OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523198/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 10:18

BEGJÆRING OM OPPDELING

Dok. 23198 / 1974
Avgitt 16/12

Begjæring til Oslo Byskriverembete om oppdeling av eiendommen Utsikten 17 i eierseksjoner.

1. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 18 eierseksjoner. Hver seksjon består av den iddelle andel som svarer til sameie-brøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

2. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 3.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet for seksjon 1-16 etter kr. 110.000,- og for seksjon 17-18 etter kr. 220.000,- og er uten opptrinnsrett.

3. Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

4. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Antall beboelses-rom	Leil. nr.	Etg. nr.	Brto. m^2 ca.	Kjellerboder Klesbod nr.	Kjellerboder Matbod nr.	Sameie brøk
1	1	101	1	40	1	1	19/420
2	1	102	1	40	2	2	19/420
3	1	103	1	40	3	3	19/420
4	1	104	1	40	4	4	19/420
5	1	105	1	50	5	5	22/420
6	1	106	1	50	6	6	22/420
7	1	107	1	50	7	7	22/420
8	1	108	1	50	8	8	22/420
9	1	201	2	40	9	9	19/420
10	1	202	2	40	10	10	19/420
11	1	203	2	40	11	11	19/420
12	1	204	2	40	12	12	19/420
13	1	205	2	50	13	13	22/420
14	1	206	2	50	14	14	22/420
15	1	207	2	50	15	15	22/420
16	1	208	2	50	16	16	22/420
17	3	301	3	110	17+18	17+18	46/420
18	3	302	3	110	18	19+20	46/420

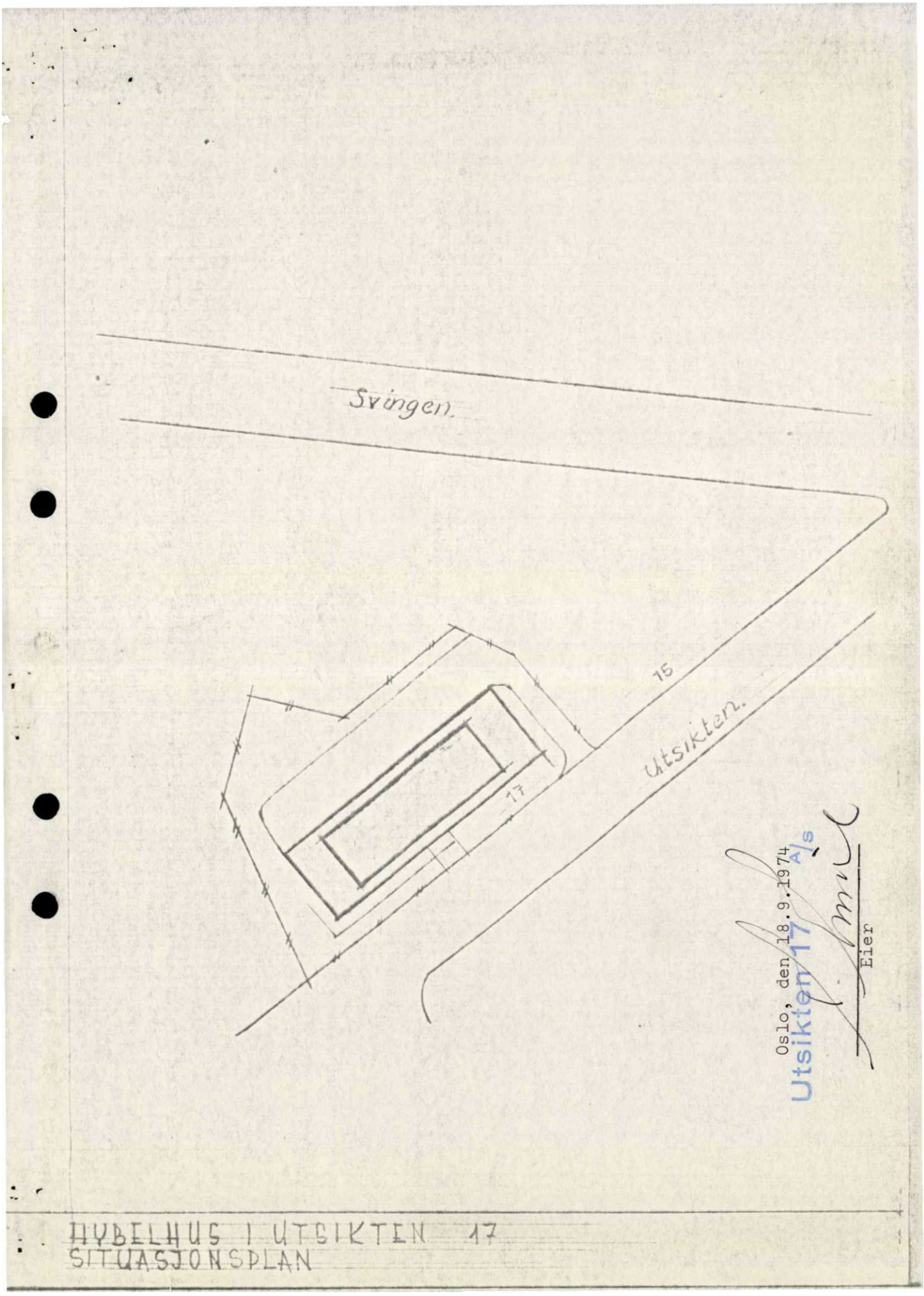
Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasje-planer med gjenparter vedlegges.

Oslo, den 24/10-1974

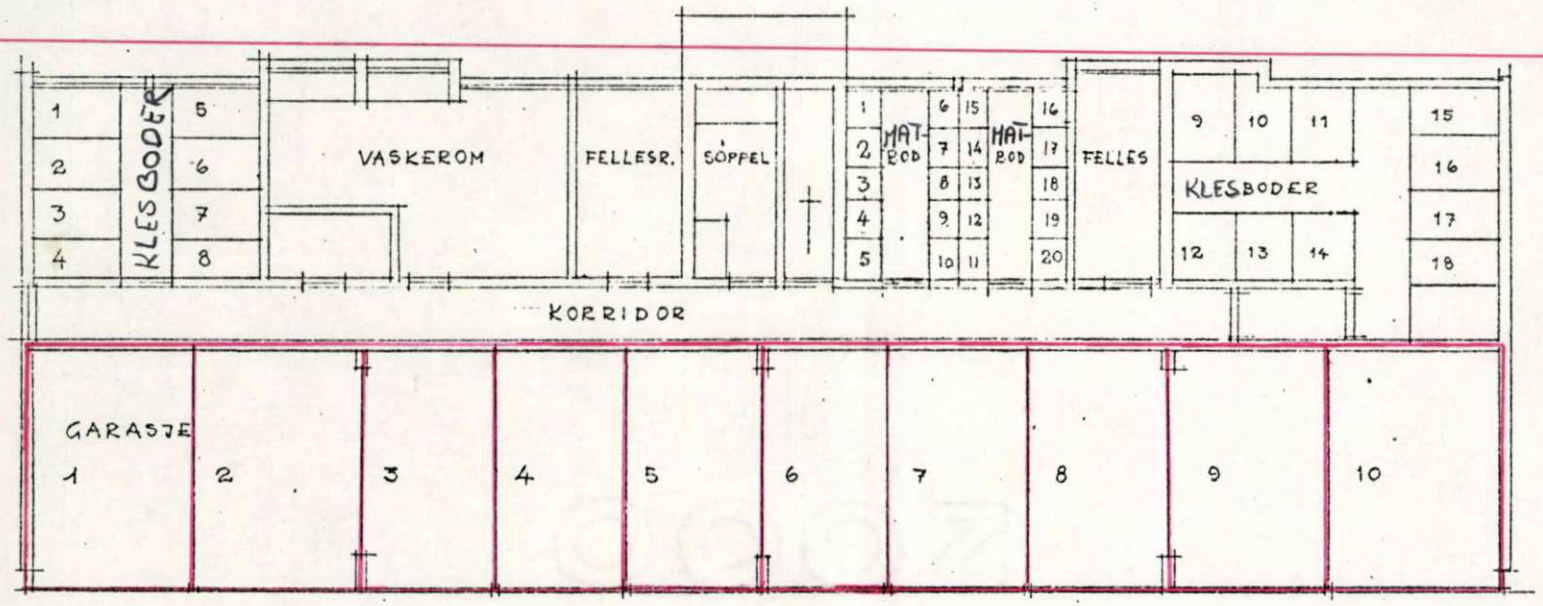
Utsikten 17 A/s

Eier

Reidar Rønne



HYBELHUS I UTSIKTEN 17
SITUASJONSPLAN



PLAN AV KJELLER

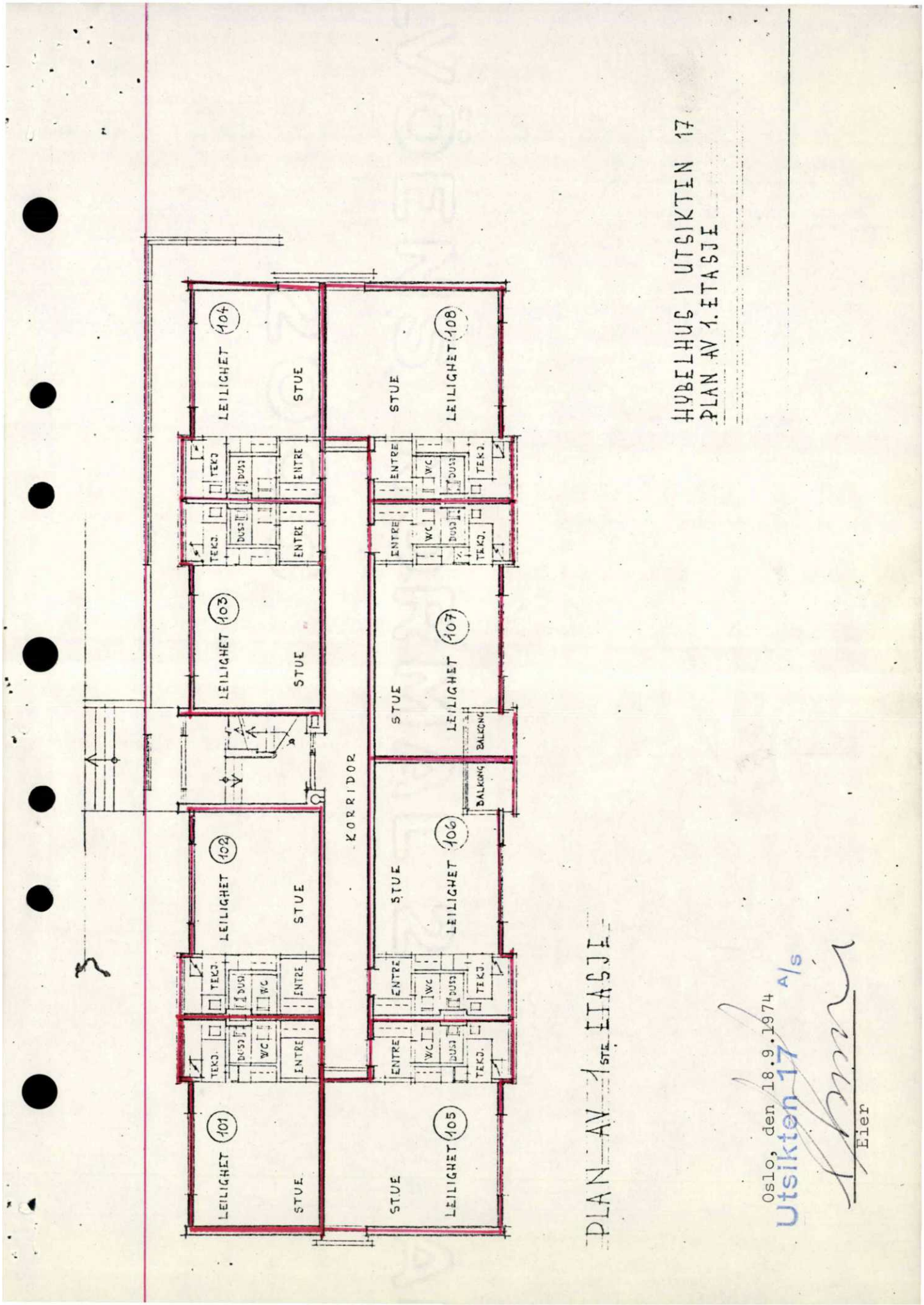
HYBELHUS I UTSIKTEN 17
PLAN AV KJELLER

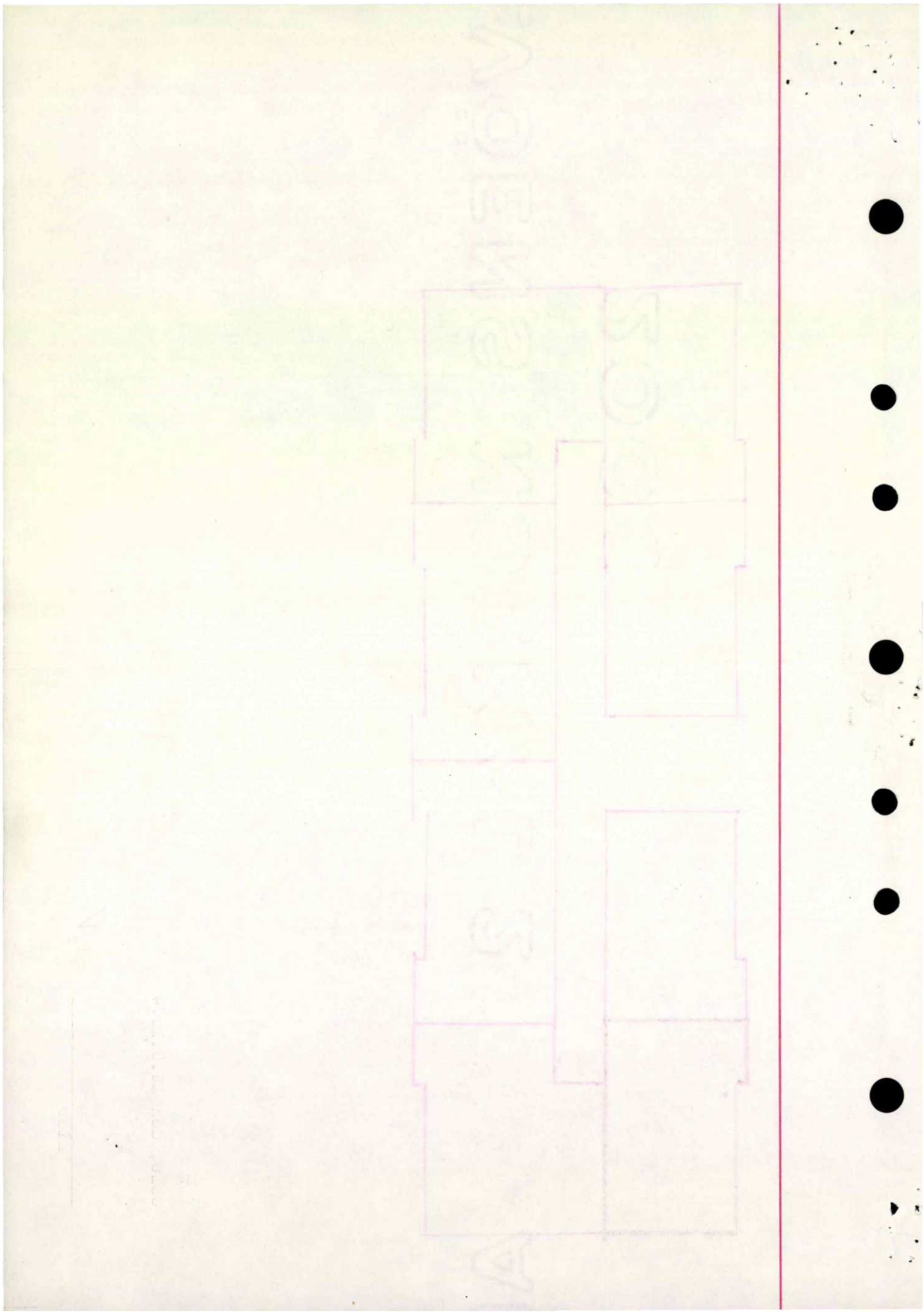
Oslo, den 18.9.1974

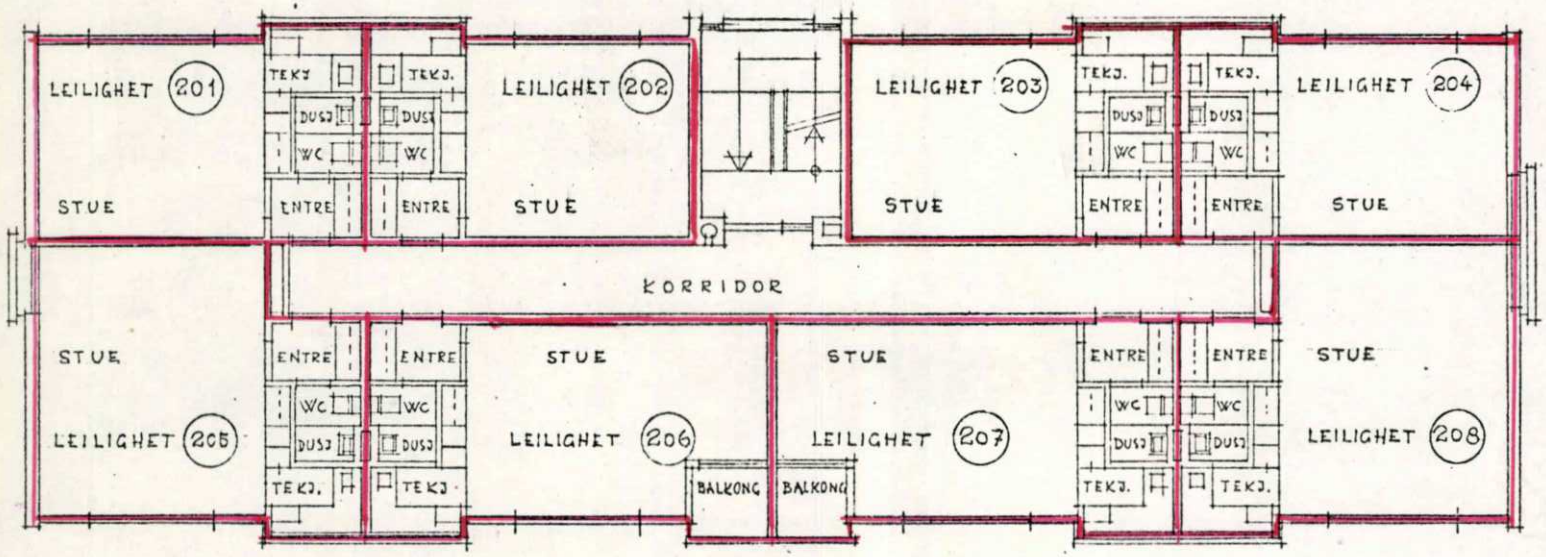
Utsikten 17 A/S

Eier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523198/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 10:18


HYBELHUS I UTSIKTEN 17
PLAN AV 1. ETASJE
PLAN AV 1 STE. ETASJE
KORRIDOR
LEILIGHET 101
LEILIGHET 102
LEILIGHET 103
LEILIGHET 104
LEILIGHET 105
LEILIGHET 106
LEILIGHET 107
LEILIGHET 108
STUE
ENTRE
TEKJ.
DUSJ
WC
BALKONG
Oslo, den 18.9.1974
Utsikten 17 A/S
Eier





PLAN AV 2. ETASJE.

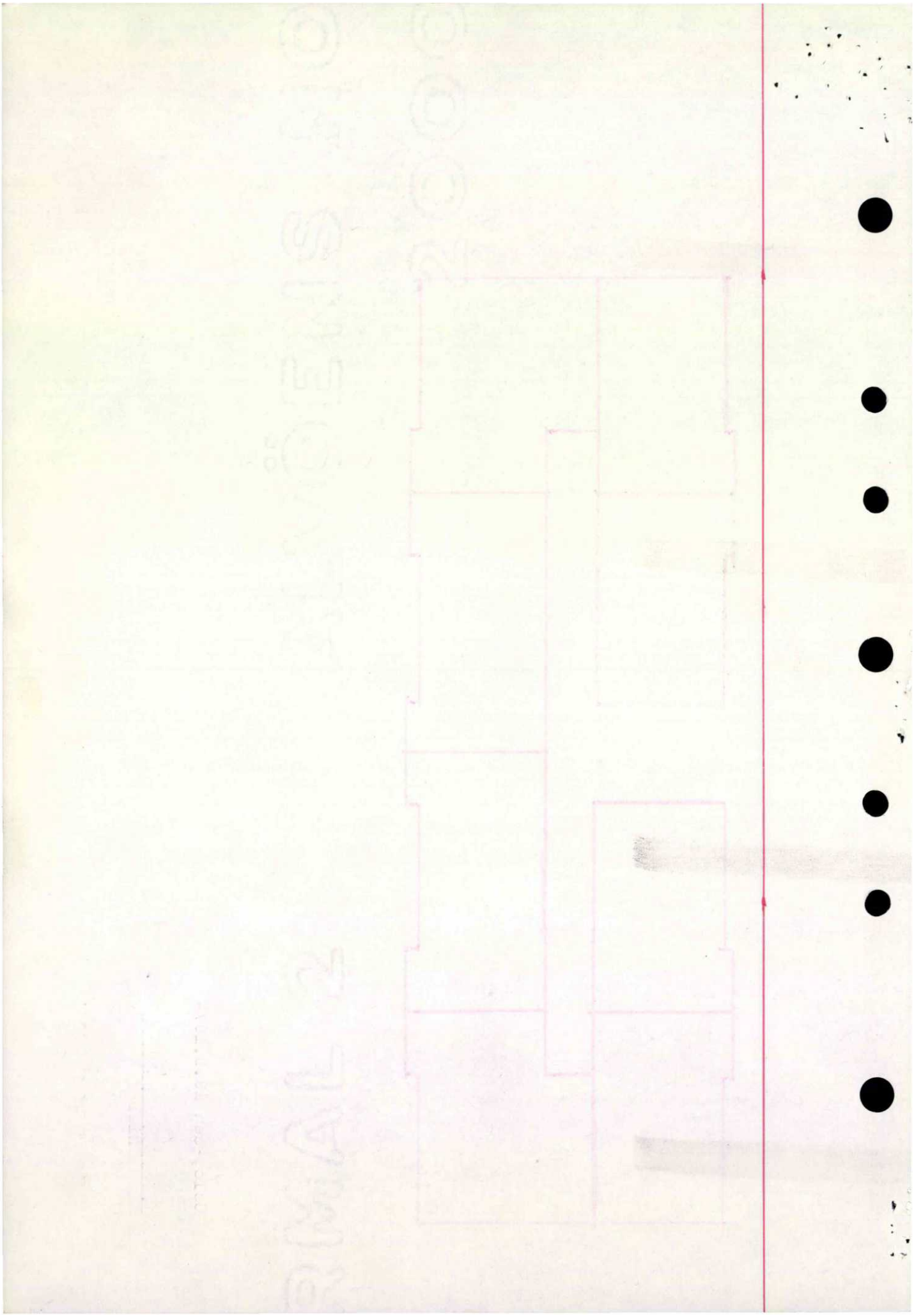
HYBELHUS I UTSIKTEN 17
PLAN AV 2. ETASJE.

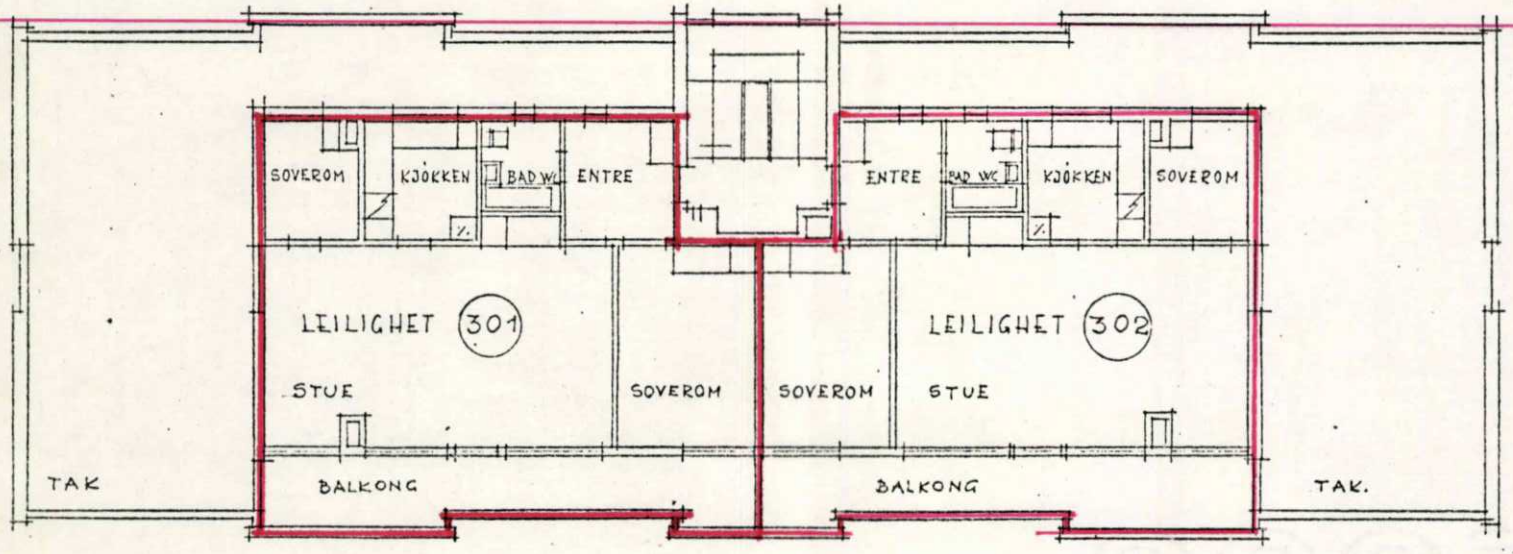
Oslo, den 18.9.1974

Utsikten 17 A/s

Eier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523198/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 10:18





PLAN AV 3. ETASJE

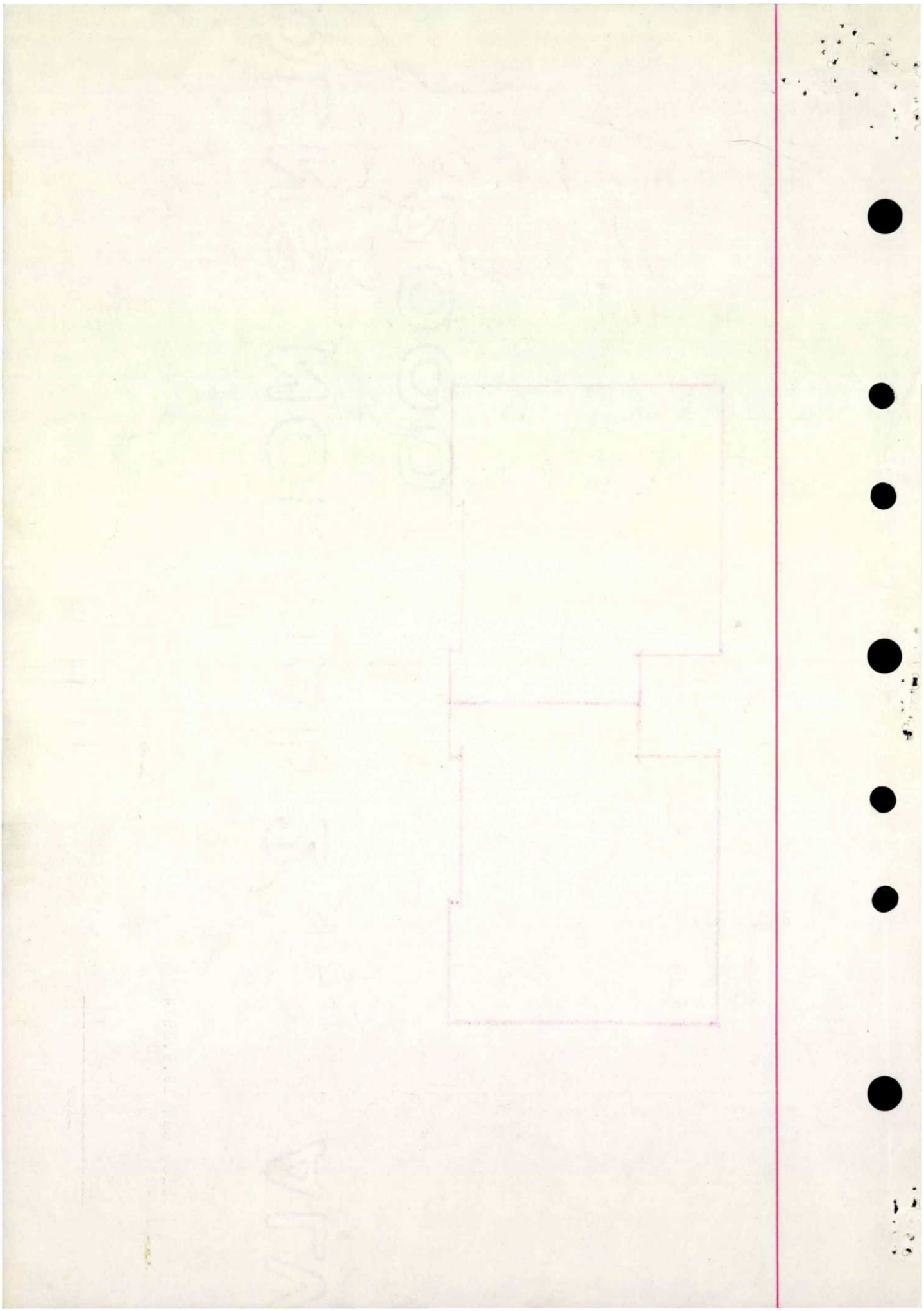
HVBELHUS I UTSIKTEN 17
PLAN AV 3. ETASJE

Oslo, den 18.9.1974

Utsikten 17 A/s

Eier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/523198/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 10:18



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

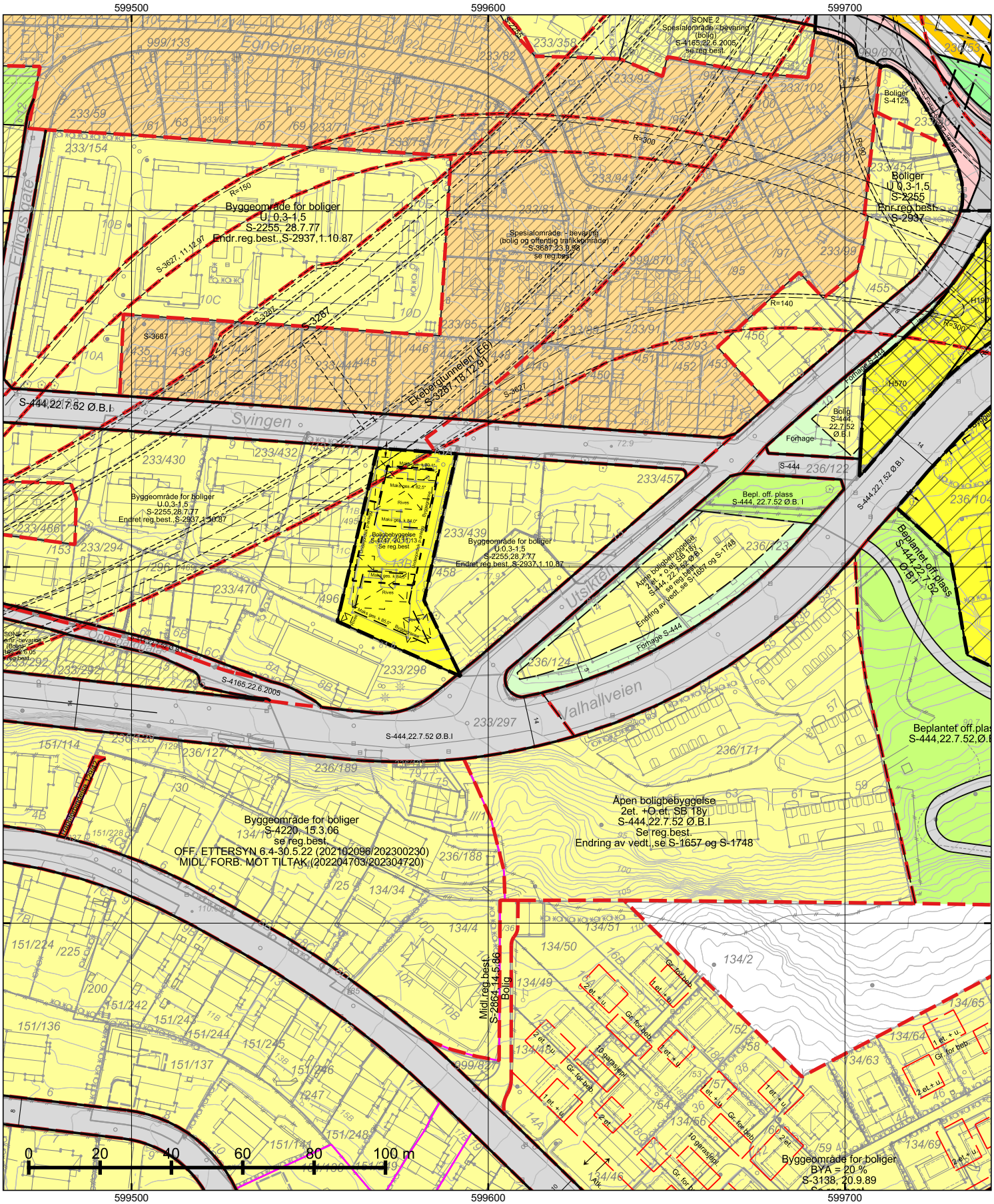
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

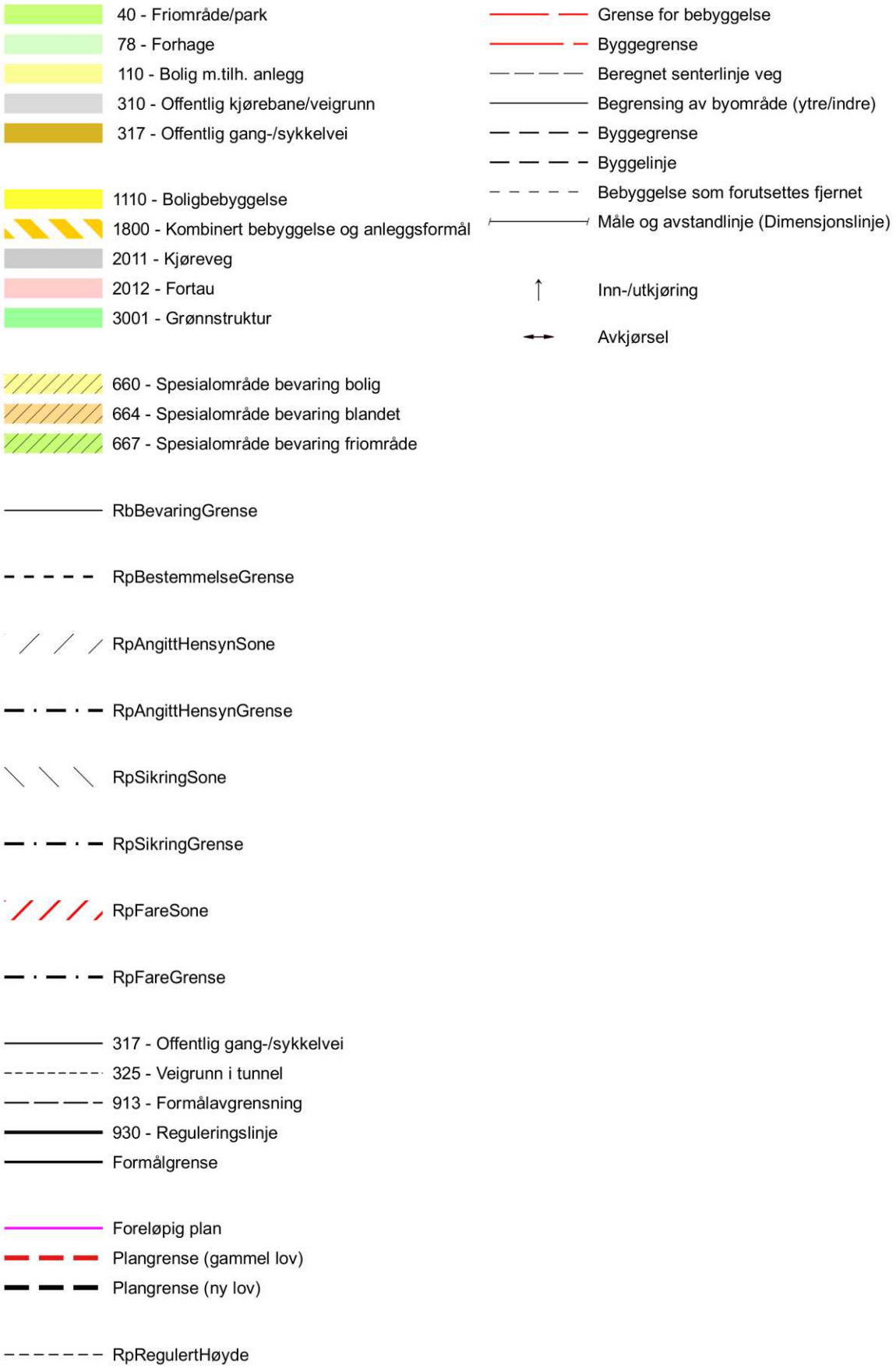
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

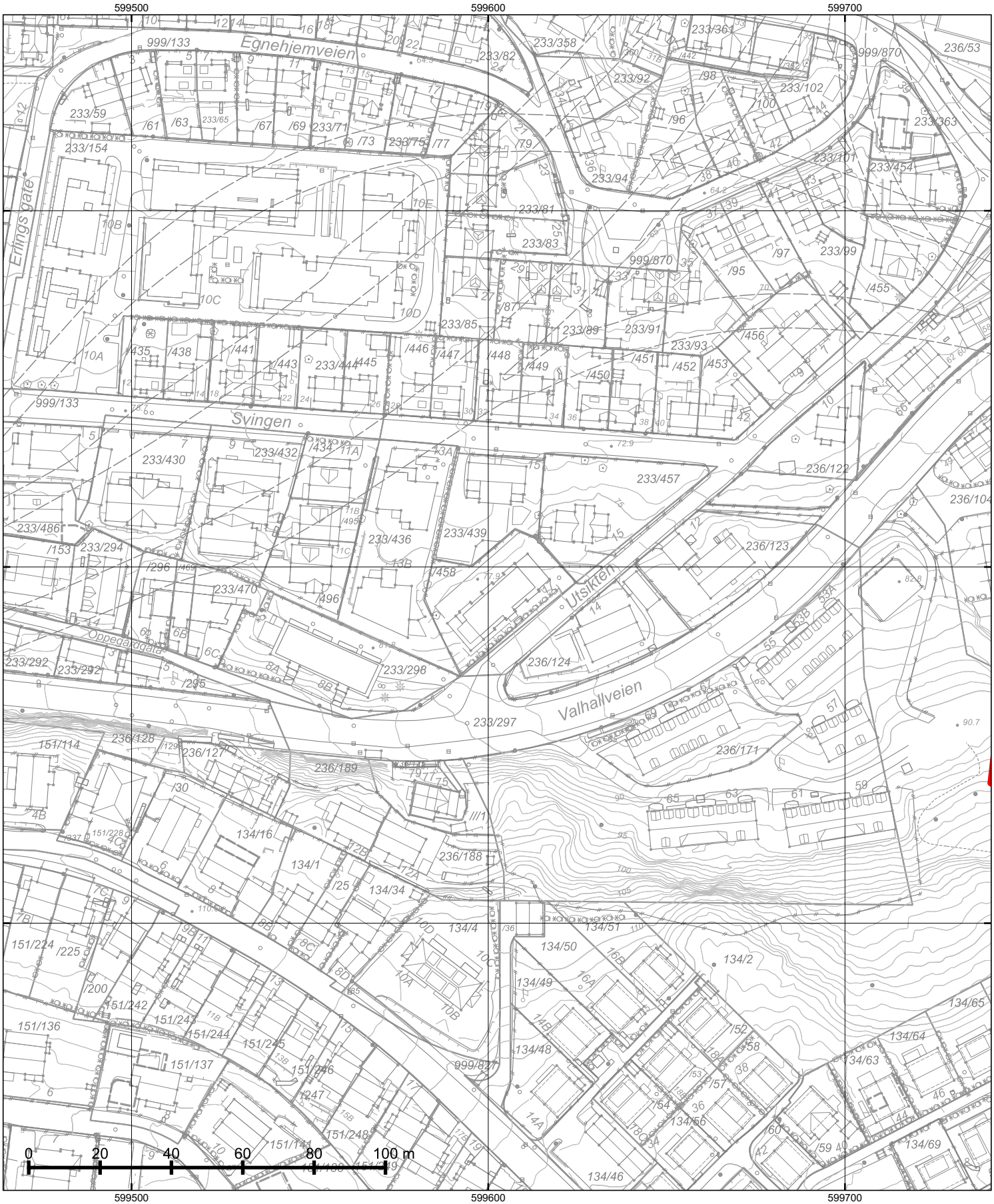
PlottID/Best.nr: 334282/ 86527910
Deres ref.: 19738/ ESPENAA
Adresse: UTSIKTEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/458

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

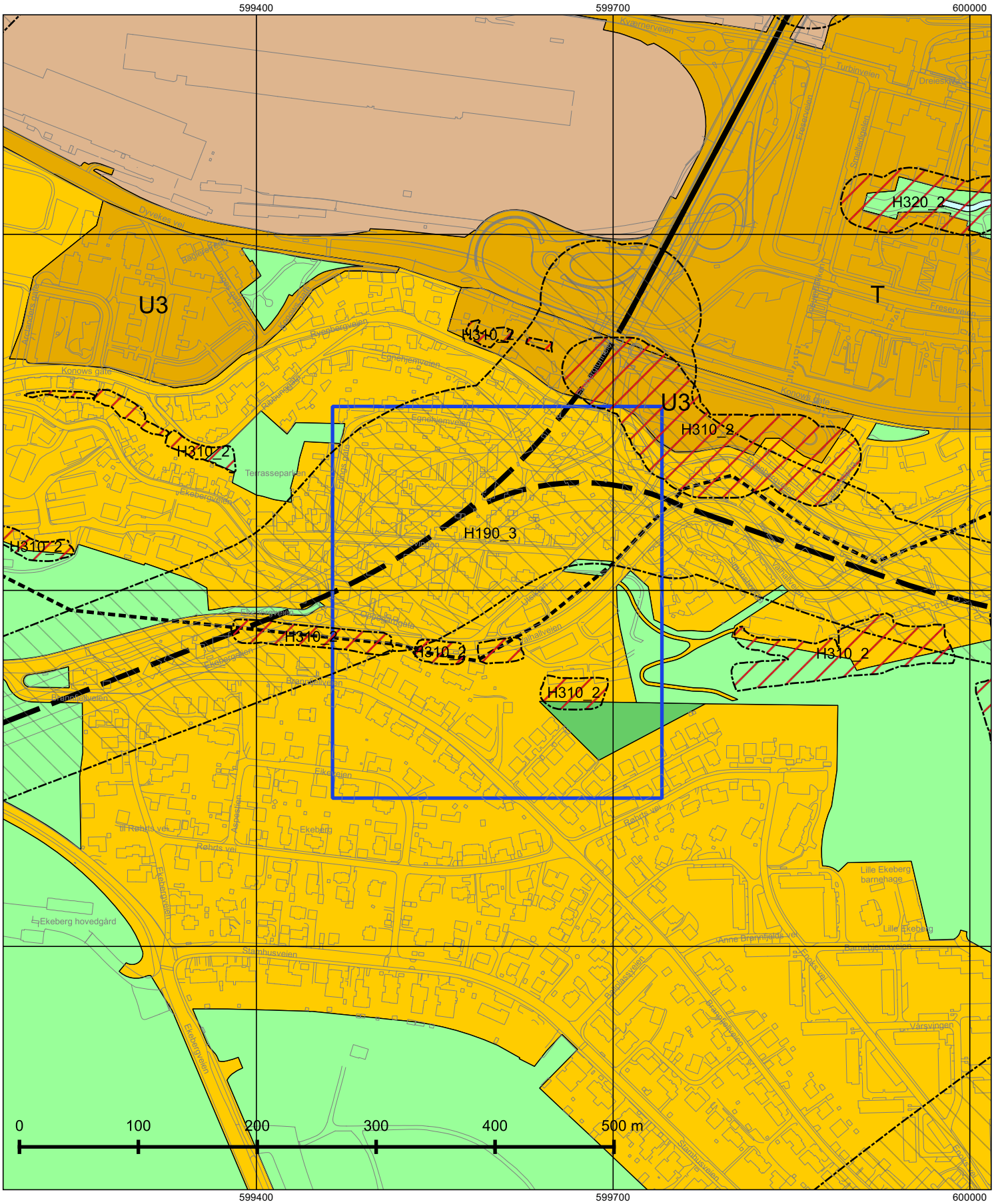
Dato: 04.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 334282/ 86527910
Deres ref.: 19738/ ESPENAA
Adresse: UTSIKTEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/458

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334282/86527910
Deres ref.: 19738/ ESPENAA

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



Oslo

S-2255

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

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).

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, 20883, 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

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

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

S-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 begrensningslinjen 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 REGULSERINGSBESTEMMELSER (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.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Utsikten 17

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	16 min 1.1 km	
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km	
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km	
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	21 min 1.7 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	21 min 1.7 km	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	23 min 1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	2 min 0.1 km	
Oslo Hospital Linje 13, 19	11 min 1 km	
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.6 km	
Oslo Gardermoen	36 min	

BARNEHAGER

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	8 min 0.6 km	
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 132 barn	12 min 0.8 km	
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Nærbutikken Konowsgate	8 min
Bunnpris Konowsgt	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Barcode	22 min
Ditt apotek Kværnerbyen	11 min
Vinmonopolet Bjørvika	19 min

SPORT

Gamlebyen skole	13 min
Ekeberg skole	17 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min
Mudo Gym Etterstad	19 min

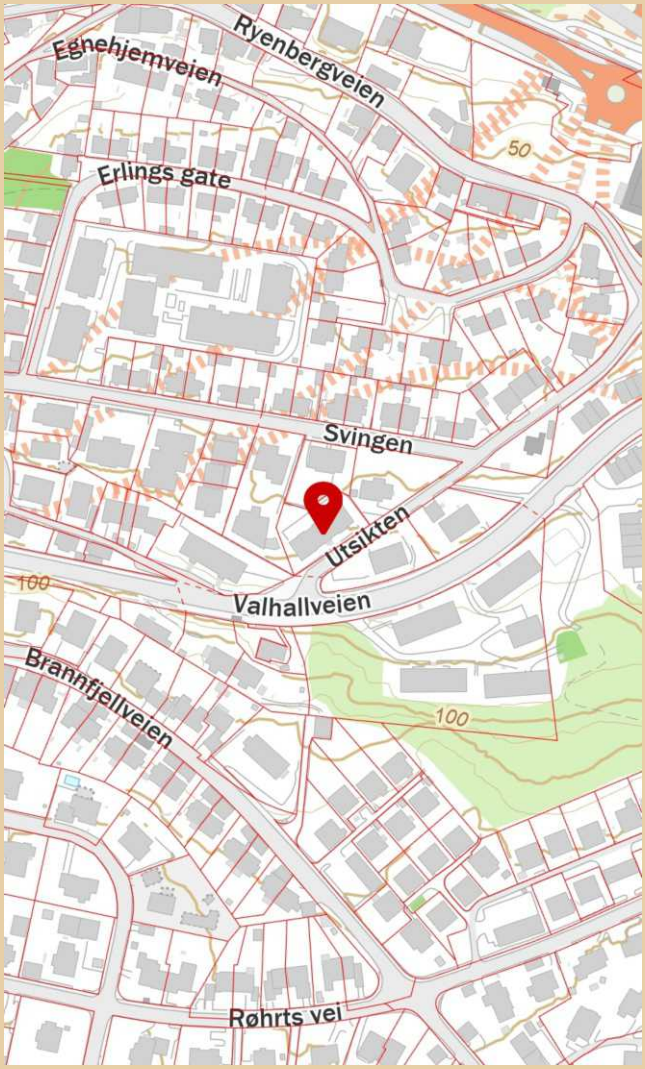
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utsikten 17

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	16 min 1.1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	21 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	21 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	11 min 1 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	36 min

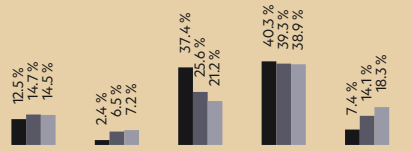
BARNEHAGER

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	8 min 0.6 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 132 barn	12 min 0.8 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Konowsgate	8 min
Bunnpris Konowsgt	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil

SPORT

Gamlebyen skole	13 min
Ekeberg skole	17 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min
Mudo Gym Etterstad	19 min

«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærme sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

— Sitat fra en lokalkjent

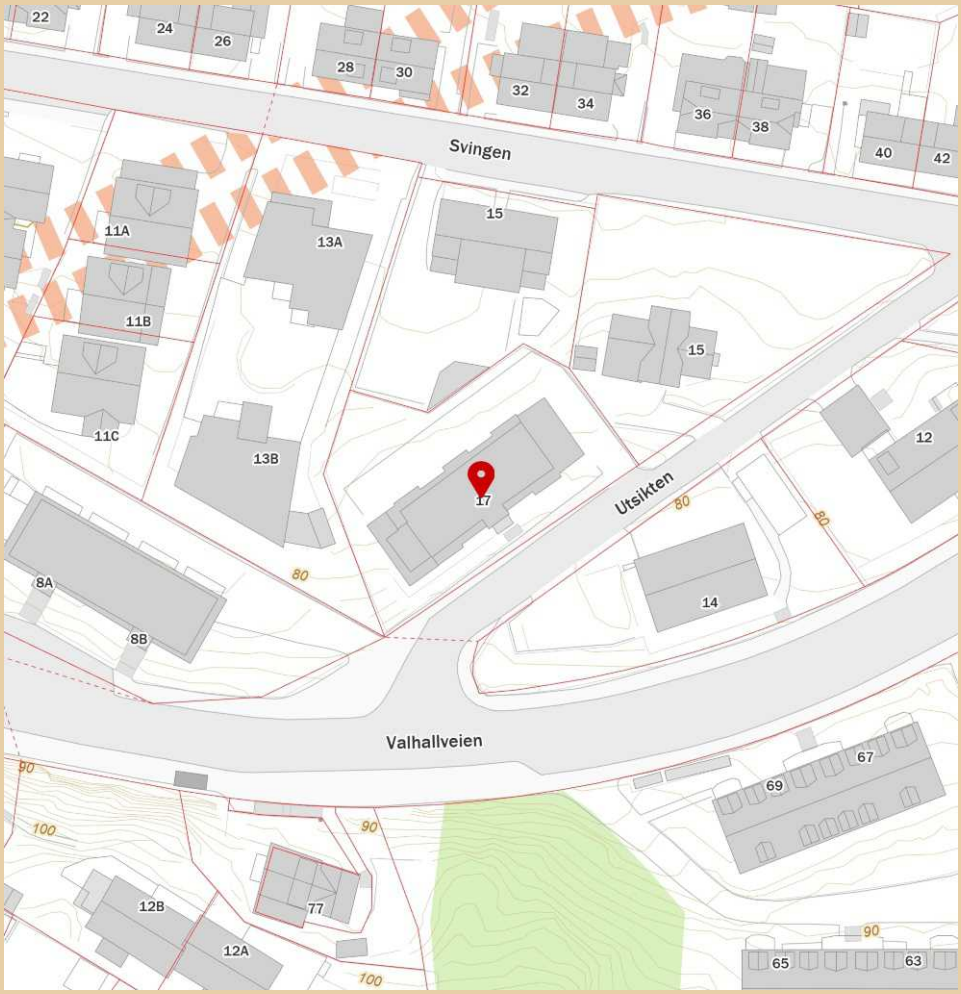
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utsikten 17

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	16 min 1.1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	21 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	21 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	11 min 1 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	8 min 0.6 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 132 barn	12 min 0.8 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Konowsgate	8 min
Bunnpris Konowsgt	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Barcode	22 min
Ditt apotek Kværnerbyen	11 min
Vinmonopolet Bjørvika	19 min

SPORT

Gamlebyen skole	13 min
Ekeberg skole	17 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min
Mudo Gym Etterstad	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

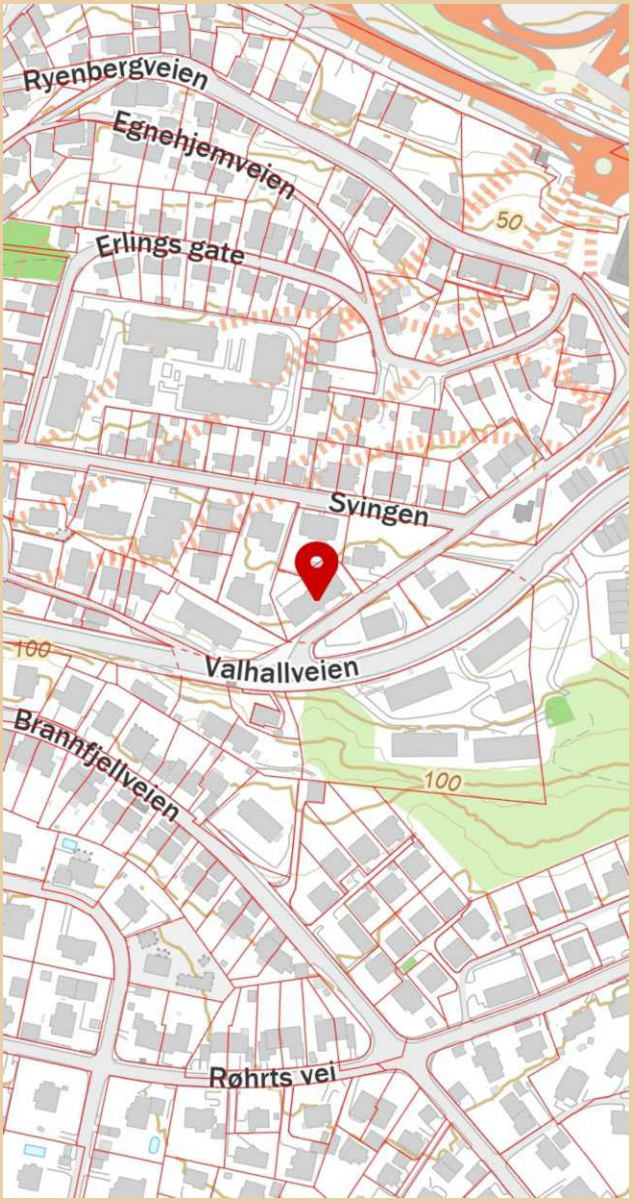
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Utsikten 17, 0196 Oslo
Gnr. 233, Bnr. 458, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 909 66 076

E-post: espen.tonsakeraas@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** _____

Egenkaptitalen 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.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. 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.
