PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BØRSTEVEIEN 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

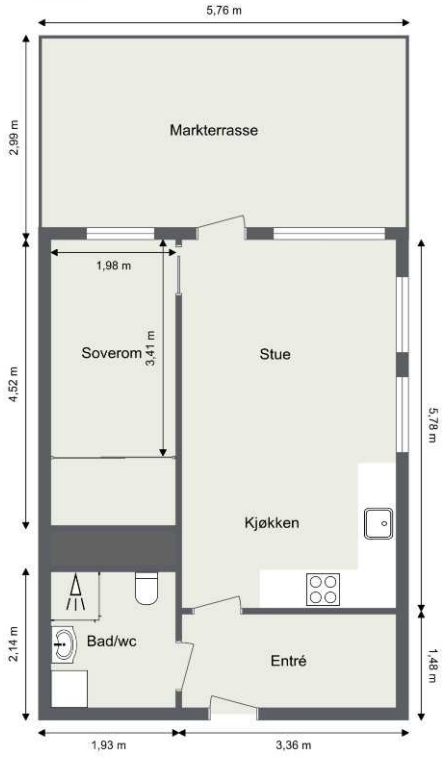
Børsteveien 19, 2r., 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 536, snr. 1

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13986-26039 **Eiendomsverdi ref nr:** EC1727

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass

Takstingeniørenes fagforening
faglig styrke og trygghet

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.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 2-roms andelsleilighet i Kløverhumla Borettslag. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse og oversend FDV-dokumentasjon har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt 2021 og/eller hvilken forskrift (TEK 17) legges til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Badet i boligen er et såkalt prefabrikert badekabin type Parmarine prefabrikkerte baderomsmoduler.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring med enkle hjelpemidler, uten destruktive inngrep (unntatt hulltaking ved våtrom), jf. Forskrift til Avhendingslova og NS 3600. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et boligbygg med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet/aksjeselskapet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Noen bygningsdeler 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes av andre en eiere av denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

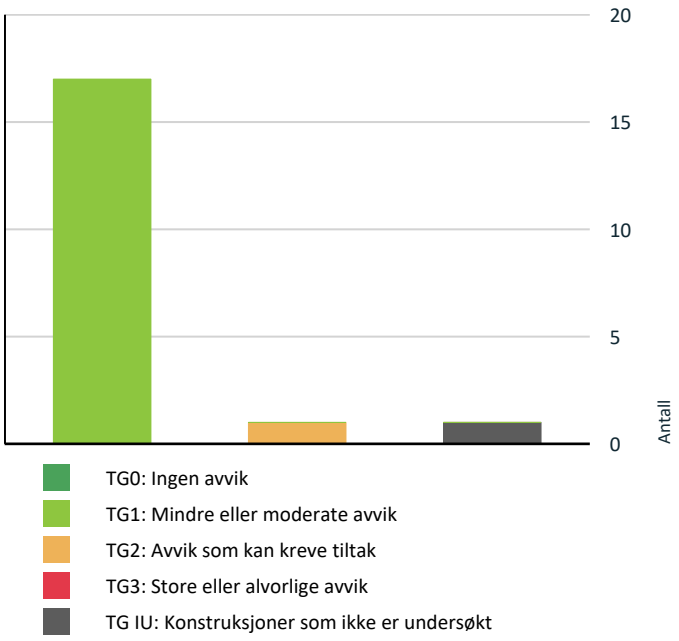
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk på 8 etasjer, felles takterrasse og kjeller/garasjeanlegg oppført i stål, mur og betongkonstruksjoner, samt utfyllende bindingsverksvegger i tre. Leilighetsskillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein, samt flatt yttertak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags glass fra 2021. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt dørkarmer og 3-lags glass fra 2021, samt entrédør Ei-30/40db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt markterrasse på ca. 17 m² med imp. tregulv, lys, stikkontakt og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv, eller tre-/PVC-lemmer. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv består av eikeparkett.

Overflater vegg består av malte flater.

Tilstandsrapport

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,49 meter.

Riss i vegg i skyvedørsgarderobe på soverom, ellers normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Stue/kjøkken:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 4 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Soverom:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garanteres at alle rom er uten avvik.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er av type slette innerdører m/malt karm.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse og oversend FDV-dokumentasjon har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt 2021 og/eller hvilken forskrift (TEK 17) legges til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Badet i boligen er et såkalt prefabrikert badekabin type Parmarine prefabrikkerte baderomsmoduler.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

Tilstandsrapport

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater himling består av lakkerte stålplater m/downlights.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt betonggulv med varme og fliser. Det er målt 6 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til kant av nedsenket dusjnisje, samt høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist på ca. 21 mm. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 6-11 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 7-8 mm. Avstand fra terskel til sluk i dusjnisje er ca. 1,2 m.

TEK-17 § 13-15, preaksepterte løsning: Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, evt. videreføring av fall dersom dusjen er forskjøvet. Nedsenket dusjsone på minst 10 mm. skal ha fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt. Evt. fall til sluk på 1:100 på hele gulvet, også utenfor dusjsone. Ved manglende 1:100 fall på hele gulvet skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på mist 25 mm. mot alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell (25 mm.) mellom topp slukrist og gulv ved terskel/dør, evt. topp membran ved terskel/dør iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Høyde på evt. membranoppbrett ved terskel/dør er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Målinger er gjort fra flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett av membran ved terskel/dør etableres, eller dokumenteres. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC-sluk m/klemring og synlig slukmansjett/smøremembran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, overskap m/speilfronter og overlys, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk fra bad. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 21 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, enkel oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål/glass m/kanal ført til byggets felles ventilasjonskanal, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt montert under overskap/kjøkkenventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i stål/glass med forsert avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boenheten. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem med magnetventil på kaldtvanntilførsel og følere i/under benkeskap på kjøkken.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via vannskap plassert i vegg.

Stoppekran er lokalisert i vannskap og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør til/fra boligen i PVC/plast. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg vannbåren varme. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

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.

Beskrivelse

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

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.
   2022 Elektrisk anlegg fra byggeår. Takstmann har ingen opplysninger om det er utført noen andre elektriske arbeider etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Romerike Elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk arbeid som er utført av Romerike Elektro AS er fremvist. Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk arbeid på badekabin.

   Samsvarserklæringen omfatter:
   Installasjon i nye leiligheter, ikke badekabin.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er av nyere dato, men det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen (mangler på badekabin). Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger, men det foreligger ferdigattest på bygget. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

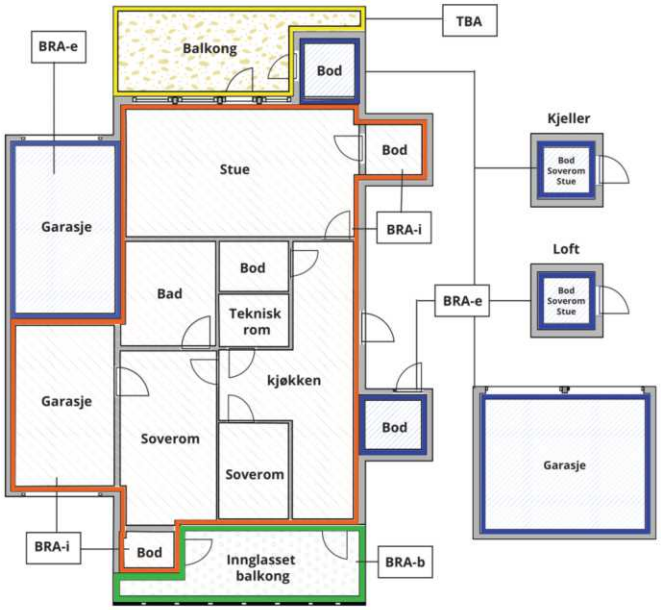
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	41			41	17
Kjellerbod		3		3	
SUM	**41**	**3**			**17**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Kjellerbod på ca. 3,3 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Sjakt i tilknytning til bad/wc og mellomrom mellom badekabin og leilighetsgrense er i den forbindelse hensyntatt i arealberegningen. Dette arealet er ikke tilgjengelig for måling, men er skjønnsmessig vurdert. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 40,6 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Stian Aass	Takstingeniør
	Håkon Bjerke Thronæs	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	536		1	1212.3 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Børsteveien 19

Hjemmelshaver
Kløverhumla Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1001/Kløverhumla Borettslag	1001	OBOS på tlf. 22 86 55 00	Ida Christina Kåvin Vikan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

2-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens 1. etasje av 8 etasjer, felles takterrasse og kjeller/garasjeanlegg. Leiligheten består av entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med adkomst til sydvestvendt markterrasse på ca. 17 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, eikeparkett på gulv, HTH kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og flislagt bad/wc med varme i gulv.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 1 stk. kjellerbod. Gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentral beliggende på Løren med kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger og serveringssteder. Nærmeste handlesenter finner man på Løren Torg, ellers kort vei til Storo Senter med butikker og øvrige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter inne på området med grøntareal, lekeapparater og sittegrupper.

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter og ligger i bydel Grünerløkka. For informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på borettslagets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8545288			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

•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.

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260075

Selger 1 navn
Ida Christina Kåvin Vikan

Gateadresse
Børsteveien 19

Poststed	Postnr
OSLO	0585

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93147580

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: 40260075

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260075

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: 40260075

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: 40260075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

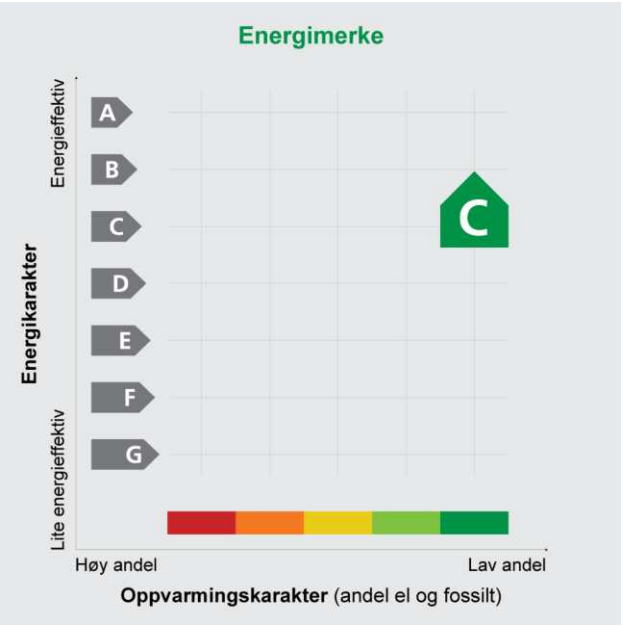
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Vikan	e6448a4cfe987541e4e8a ec2dbbdf8e349dabda5	12.04.2026 20:07:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260075

- 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	Børsteveien 19
Postnr	0585
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	1 / 1001
Gnr.	83
Bnr.	536
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2022-1459411
Dato	14.12.2022



Innmeldt av	Henry Pedersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Børsteveien 19
Postnr/Sted: 0585 Oslo
Leilighetsnummer: 1001
Bolignr: H0102
Dato: 14.12.2022 16:00:45
Energimerkenummer: A2022-1459411
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Henry Pedersen

Gnr: 83
Bnr: 536
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260075 . Vår ref.: 0749-1-1001 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	KLØVERHUMLA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	829835622
Andelseier:	Vikan, Ida Christina Kåvin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1001
Adresse:	Børsteveien 19, 0585 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	83
Bnr.	94

Borettsinnskudd: Kr. 1 280 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8545288.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

• Medforsikret i Børsteveien 13-19 eierseksjonssameies forsikring i Tryg forsikring med polisenr. 8545288. • Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. • For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. • Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema. • Garasje Enkelte har kjøpt bruksrett til garasjeplass, det trengs ingen tinglysing. Garasjeplassene befinner seg i Peter Møllers vei 14 garasjesameie (1863). Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser til oef@obos.no og til pmv14-garasje@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Plassene kan selges til andelseiere i borettslaget, og til eiere på ""Løren botaniske"". Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til pmv14-garasje@styrerommet.no og oef@obos.no. • Bod følger leiligheten: Ja • Nøkkelbrikkebestilling: Gjøres av eier selv på Vibbo. • IN-lån. Mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 28.02. og 30.08, OBOS må varsles ca. 1 måned før fristene ved ønske om nedbetaling. Innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget. Lånet har 40 års løpetid med 5 års avdragsfrihet. Renten er 5.45 % (nominell) fom 1.02.24. Det må forventes renteøkninger. Total opprinnelig fellesgjeld for borettslaget er kr 215.880.000. • Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i beboerportalen Bygr. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til beboerrepresentanter som legger disse inn i reklamasjonsportalen beboerportalen Bygr. Skader som er påført

fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i beboerportalen Bygr slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://www.bygr.no/cm/login. Reklamasjonsfristen utgår 5 år etter dato for overlevering. • Godkjenning av ny andelseier, behandling av søknad om bruksoverlating og erklæring om dyrehold gjøres av styret. Søknad sendes til kloverhumla@styrerommet.no. • Enkelte leiligheter kan bli ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. • Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5% fra 01.05.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208068598
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	168 909 648,00
Innfrielsesdato:	30.12.2062
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med desember 2027

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: 11 373,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	837,00	
Lån nr: 9820806859; IN lån 1 - Akonto renter	7 664,00	
Lån nr: 9820806859; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 872,00	

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:	338,-
Fradragsberettigede kostnader:	99 487,-
Annen formue:	29 241,-
Gjeld:	1 920 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208068598
Restsaldo:	1 920 000,00
Kapitalkostnader:	7 232,51
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i desember 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 920 000,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håkon Villanger Fiskeseth pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no eller telefon: 22 85 08 51.

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 749

KLØVERHUMLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KLØVERHUMLA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 17:00 og lukker 15. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/749

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KLØVERHUMLA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth som møteleder.

Forslag til vedtak
Håkon Fiskeseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Leila Østerbø og Tone Haugstvedt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0749 Kløverhumla Borettslag.pdf
2. 0749 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jennie Brunbäck
- Odd Lambersøy

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

- Henrik Martinsen Tømte

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

- Jørn Losnegård
- Morten Henrik Svendsen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Adnan Madesko

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

- Petter Mathisen

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder Adnan Madesko Børsteveien 19

Styremedlem Odd Kristian Lambersøy Børsteveien 19

Styremedlem Saliha El Amrani Børsteveien 15

Styremedlem Petter Mathisen Børsteveien 19

Varamedlem Henrik Martinsen Tømte Børsteveien 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Adnan Madesko

Varadelegat (1år):

Steven Ka Po Ho

Valgkomiteen

Jørn Losnegård Børsteveien 17

Morten Henrik Svendsen Børsteveien 17

Lars Tollefsrud Børsteveien 15

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post kloverhumla@styrerommet.no eller Vibbo.no. Ytterligere informasjon om boligselskapet og ditt boforhold finner du også på vibbo.no. Her kan man reservere bruk av drivhus, se informasjon knyttet til din bolig, som for eksempel felleskostnader.

Generelle opplysninger

Kløverhumla Borettslag Borettslaget består av 67 andelsleiligheter. Kløverhumla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 829835622, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 83 536. Første innflytting var i 2022.

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Arve Willumsen. Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Vi har hatt syv styremøter i perioden siden sist årsmøte. Der har vi drøftet, vedtatt og delegert arbeidsoppgaver. I tillegg har vi kommunisert mye via vibbo (styrets gruppe) eller telefon. Beboere har vi forsøkt å ikke overlesse med informasjon som ikke er relevant, og holdt vibbo ryddig med tanke på dette. Derimot har vi besvart mange henvendelser av ulik karakter i meldingsappen på vibbo og e-post.

Når det gjelder vedlikeholdsarbeid har vi ikke gjennomført noen større prosjekter annet enn å følge opp en rekke reklamasjonssaker. Noen eksempler på dette er reklamasjonssaker knyttet til heisen, fellesområder og utomhus. Reparasjon av dører grunnet slitasje og/eller innbruddsforsøk, støttet beboere med egne reklamasjonssaker, arbeid i garasje knyttet til ulykken som var (før garasjestyret ble satt) og andre mindre vedlikeholdsarbeider. Vi har også bistått i arbeidet med å kafeen i utleiedelen av bygget (Titt Tei).

I år besluttet vi også å øke felleskostnadene for bygget for å imøtekomme prisøkning av kommunale avgifter. Dette informerte vi også om på vibbo med en detaljert forklaring.

Vi har også deltatt i å planlegge, gjennomføre og fysisk bidra til to større sosiale arrangement i samarbeid med de andre styrene også (Halloweenfest samt julegrantenning). Dette anser vi som en suksess og tar sikte på å gjennomføre igjen.

Det har vært HMS-tiltak knyttet til borettslaget også, som for eksempel befaringer av utomhus og takterrassen, HMS-runde knyttet til brannsikkerhet eller årskontroll og oppfølging av merknader knyttet til heiskontroll.

Avslutningsvis har vi ikke større planer for borettslaget, annet enn at vi skal installere flytteknapper i heisene isteden for nøklene ettersom disse ofte forsvinner eller blir knekt som utgjør kostnader for oss.

Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Disponible midler

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

Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunen økte sine avgifter i 2024 med 15% generelt, og hele 18% for eksempelvis vann- og avløp. Dette var en av hovedgrunnene til av vi økte felleskostnadene med 5%.

Forsikring

Forsikring har økt 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kløverhumla Borettslag.

Lån

Kløverhumla Borettslag har lån i OBOS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr 114 000 i forretningsførerhonorar.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til det som er nevnt over, i tillegg til øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer eller allerede har. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kløverhumla Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kløverhumla Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: H47VM-R1OYI-N3G1C-H0M6Z-27U7I-APXJ0

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11.04.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: H47VM-R1OYI-N3G1C-H0M6Z-27U7I-APXJ0

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-11 15:15:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H47VM-R1OYI-N3G1C-H0M6Z-27U7I-APXJ0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

KLØVERHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 829 835 622, KUNDENR. 749

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**862 232**	**504 087**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 543 816	6 078 496
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-8 330 000	-5 720 352
Økning egenkapital i fellesanlegg	15	-1 142 487	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**71 329**	**358 144**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**933 560**	**862 232**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 019 999	1 764 628
Kortsiktig gjeld	-86 439	-902 396
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**933 560**	**862 232**

KLØVERHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 829 835 622, KUNDENR. 749

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 201 201	8 765 755	10 262 964	10 098 768
Innkrevde felleskostnader	2	2 868 724	2 829 540	2 790 036	2 790 232
Innbetalinger		0	2 651	0	0
Andre inntekter	3	4 200	1 050	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 074 125**	**11 598 996**	**13 053 000**	**12 889 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-5 922	-17 500	-19 000
Styrehonorar	5	-125 000	-42 000	-125 000	-131 000
Revisjonshonorar	6	-7 885	-7 361	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 935	-111 041	-108 600	-114 000
Konsulenthonorar	7	-728	-688	-15 000	-10 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	8	-104 474	-175 736	-95 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-340 066	-120 920	-220 000	-220 000
Kostnader sameie	15	-646 639	-1 828 455	-1 785 600	-1 786 000
Energi/fyring	10	-122 318	0	0	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-37 794	-37 652	-20 000	-21 000
Andre driftskostnader	11	-150 280	-129 663	-170 000	-178 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 674 143**	**-2 472 837**	**-2 580 100**	**-2 775 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**11 399 982**	**9 126 159**	**10 472 900**	**10 113 600**
Innbetalt andel fellesgjeld		8 330 000	5 720 352	0	0
DRIFTSRESULTAT		**19 729 982**	**14 846 511**	**10 472 900**	**10 113 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 100	9 048	0	0
Finanskostnader	13	-10 201 266	-8 777 063	-10 263 000	-10 099 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 186 167**	**-8 768 015**	**-10 263 000**	**-10 099 000**
ÅRSRESULTAT		**9 543 816**	**6 078 496**	**209 900**	**14 600**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 543 816	6 078 496		

KLØVERHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 829 835 622, KUNDENR. 749

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	306 200 000	306 200 000
Tomt		53 600 000	53 600 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	1 142 487	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**360 942 487**	**359 800 000**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	41 494	44 577
Energiavregning	17	29 917	0
Driftskonto OBOS-banken		836 614	1 616 111
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4
Sparekonto OBOS-banken		111 975	103 936
SUM OMLØPSMIDLER		**1 019 999**	**1 764 628**
SUM EIENDELER		**361 962 487**	**361 564 628**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 5 000		335 000	335 000
Annen egenkapital	18	32 321 400	22 777 584
SUM EGENKAPITAL		**32 656 400**	**23 112 584**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	185 299 648	193 629 648
Borettsinnskudd	20	143 920 000	143 920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**329 219 648**	**337 549 648**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 254	2 681
Påløpte renter		55 185	899 715
SUM KORTSIKTIG GJELD		**86 439**	**902 396**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**361 962 487**	**361 564 628**
Pantstillelse	21	359 800 000	359 800 000
Garantiansvar	15	45 189	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Kløverhumla Borettslag

Adnan Madesko
Saliha El Amrani
Odd Kristian Lambersøy
Petter Mathisen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 789 940
Eiendomsskatt	78 784
Kapitalkostnader på IN-lån	10 179 152
Overført til kapitalkostnader	-10 201 201
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	22 049
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 868 724**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bod	4 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 200**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 885.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-728**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 940
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 300
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 788
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-104 474**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-78 809
Renovasjonsavgift	-261 257
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-340 066**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-64 299
Andre fyringskostnader	-58 019
SUM ENERGI / FYRING	**-122 318**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 150
Vaktmestertjenester	-1 726
Renhold ved firmaer	-108 240
Andre fremmede tjenester	-30 650
Andre kontorkostnader	-55
Telefon/bredbånd	-1 738
Bank- og kortgebyr	-2 427
Velferdskostnader	-1 294
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-150 280**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 669
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 839
Andre renteinntekter	3 592
SUM FINANSINNTEKTER	**15 100**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-10 201 201
Andre rentekostnader	-65
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 201 266**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	306 200 000
SUM BYGNINGER	**306 200 000**

Tomten ble kjøpt i 2022.
Gnr.83/bnr.536
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 4650/4772 av Børsteveien 13-19 ESEK
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Børsteveien 13-19 ESEK og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Børsteveien 13-19 ESEK.
og utgjør kr 45 189. Selskapets andel i Børsteveien 13-19 ESEK vises som anleggsmidler anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Børsteveien 13-19 ESEK er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	41 494
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**41 494**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-733 346
SUM INNTEKTER	**-733 346**

KOSTNADER

Overført Børsteveien 13-19 Eierseksjonssameie	781 200
SUM KOSTNADER	**781 200**

Uoppgjorte avregninger 2023	-17 937
SUM ENERGIAVREGNING	**29 917**

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

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

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 741 048
Egenkapital fra IN tidligere	22 250 352
Egenkapital fra IN 2024	8 330 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**32 321 400**

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12: 5,45%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2023	-215 880 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	22 250 352	
Nedbetalt i år, IN	8 330 000	
		-185 299 648
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-185 299 648**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/01-2028**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2028	
3004, 5002		1 050
6002		1 150
1001, 1003, 1007		1 550
2004, 4007, 6001		1 750
3005		1 800
3003, 4004, 5008		1 850
5005		1 900
6008		1 950
6005, 7002, 7008		2 000
7005		2 050
8002, 8008		2 100
8005		2 150
2001, 2008		2 200
3008		2 250
1006, 4008		2 300
3001		2 350
2005, 7009		2 400
4005, 5009		2 450
		2 500
5006, 6009		2 650
2006		2 750
3007, 6006		2 850
3002, 6003, 7001		2 900
2003, 4002, 4006		2 950
1002, 2007		3 000
5003, 5007, 8009		3 050
7006		3 100
8001		3 150
5004, 6007		3 250
8006		3 300
7003, 7007		3 450
7004		3 650
8003, 8007		3 700
8004		3 900

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2022	-143 920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-143 920 000**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	143 920 000
Pantelån	185 299 648
Beregnede IN-forpliktelser	30 580 352
TOTALT	**359 800 000**

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

Bygninger	306 200 000
Tomt	53 600 000
TOTALT	**359 800 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 749 **Selskapsnavn:** KLØVERHUMLA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Håkon Fiskeseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Leila Østerbø og Tone Haugstvedt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jennie Brunbäck

☐ Odd Lambersøy

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Henrik Martinsen Tømte

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Jørn Losnegård

☐ Morten Henrik Svendsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Adnan Madesko

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Petter Mathisen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KLØVERHUMLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 829835622
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 17:00 til 15. mai kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Fiskeseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Leila Østerbø og Tone Haugstvedt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jennie Brunbäck (21 stemmer)
Odd Lambersøy (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jennie Brunbäck
Odd Lambersøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Martinsen Tømte (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Martinsen Tømte

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Losnegård (21 stemmer)

Morten Henrik Svendsen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørn Losnegård
Morten Henrik Svendsen

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Adnan Madesko (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adnan Madesko

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Mathisen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Mathisen

Vedtekter

for Kløverhumla borettslag org nr. 829 835 622.

vedtatt i stiftelsesmøte 18.05.2022 i Obos Hammersborgs Torg 1
endret på ekstraordinær generalforsamling 27.10.2022
endret på ekstraordinær generalforsamling 13.12.2022
endret på ekstraordinær generalforsamling 15.02.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

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

(2) Borettslaget eier seksjon 1 i Børsteveien 13-19 eierseksjonssameie på gnr. 83 og bnr. 536 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 67 boliger. I tillegg til boligseksjonen er det etablert en næringsseksjon i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(3) Eierseksjonssameiet borettslaget er en del av har felles garasjeanlegg på gnr. 83 og bnr. 535 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Eierseksjonssameiet har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 83 og bnr. 94 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,

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

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

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

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

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

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

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom på gnr. 83 og bnr. 535. Det fremgår av egen liste hvem som har bruksrett til de ulike plassene. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Løren botaniske.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

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

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Unntaket er boder som er kjøpt i tillegg til den tilknyttede boden, disse vil være omsettelige innad i borettslaget. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske.

(10) Sykler kan parkeres i egne sykkelrom beliggende i garasjekjeller på gnr. 83 og bnr. 535 eller på utomhuseiendommen på gnr. 83 og bnr. 94.

Hobbyrom beliggende i garasjekjeller kan benyttes i henhold til gjeldende retningslinjer.

(11) Garasjen, samt innganger til boder og oppganger kan videoovervåkes med formål om å forhindre og avdekke innbrudd og hærverk. Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres. Eier av ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil betaler for vedlikehold og strømforbruk knyttet til ladepunktet.
(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

VEDLEGG 1 KLØVERHUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 28.02.2024

OBOS Leil.nr.	Andel	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.
1001	1	-		-	-	B23
1002	2	-		-	-	B18
1003	3	-		-	-	B24
1004	4	-		-	-	B2
1005	5	-		-	-	B37
1006	6	-		-	-	B40
1007	7	-		-	-	B31
2001	8	-		-	-	B20
2002	9	95			Ja	B21
2003	10	-		-	-	B41
2004	11	-		-	-	B38
2005	12	-		-	-	B42
2006	13	133		EL	Ja	B89 og B5
2007	14	-		-	-	B90
2008	15	-		-	-	B91
3001	16	-		-	-	B22
3002	17	94		EL	Ja	B28
3003	18	-		-	-	B29
3004	19	101			Ja	B43
3005	20	-		-	-	B39
3006	21	-		-	-	B47
3007	22	132			Ja	B92 og B7
3008	23	-		-	-	B93
4001	24	92			Ja	B30
4002	25	100			Ja	B33
4003	26	93		EL	Ja	B48
4004	27	-		-	-	B44
4005	28	97		EL	Ja	B51
4006	29	136		EL	Ja	B94
4007	30	-		-	-	B87
4008	31	-		-	-	B95 + B9
5001	32	129			Ja	B34
5002	33	-		-	-	B25
5003	34	130		EL	Ja	B35
5004	35	98			Ja	B83
5005	36	-		-	-	B45 og B32
5006	37	-		-	-	B82

5007	38	137		EL	Ja	B96
5008	39	-		-	-	B88
5009	40	-		-	-	B97
6001	41	-		-	-	B36
6002	42	-		-	-	B26
6003	43	131		EL	Ja	B57
6004	44	96		EL	Ja	B81
6005	45	-		-	-	B46
6006	46	99			Ja	B80
6007	47	135			Ja	B98
6008	48	-		-	-	B75
6009	49	-		-	-	B76
7001	50	-		-	-	B55
7002	51	-		-	-	B27
7003	52	144			Ja	B54
7004	53	140		EL	Ja	B67
7005	54	-		-	-	B79
7006	55	139			Ja	B68
7007	56	-		-	-	B77 og B15
7008	57	-		-	-	B74
7009	58	-		-	-	B78
8001	59	-		-	-	B53
8002	60	-		-	-	B56
8003	61	143			Ja	B52
8004	62	141		EL	Ja	B69
8005	63	-		-	-	B85
8006	64	-		-	-	B70
8007	65	134	HC	EL	Ja	B73
8008	66	-		-	-	B72
8009	67	-		-	-	B71

VEDTEKTER

for

Peter Møllers vei 14 garasjesameie

Gnr. 83, bnr. 94 og 535 i Oslo kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 30.01.2023
Endret på ekstraordinært sameiermøte 29.01.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn
Sameiets navn er Peter Møllers vei 14 garasjesameie, heretter: **Sameiet.**

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter et felles garasjeanlegg med boder, hobbyrom, sykkelparkering og tekniske rom for prosjektet Løren botaniske i Oslo kommune, samt felles utomhusareal. Løren botaniske består av 7 bygninger organisert som borettslag eller eierseksjonssameier. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr. 83 bnr. 535, mens utomhusarealet ligger på bakkeplan med gnr. 83 bnr. 94.

Eiendomsgrensene for anleggseiendommen fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter**.**

1-3 Sameiebrøk og sameiere
(1) Sameiebrøken gir uttrykk for sameiernes forholdsmessige eierandel i Sameiet.

(2) Nåværende og fremtidige eiere på Løren botaniske på eiendommer som er skilt ut fra gnr 83 bnr 94 er sameiere i anleggseiendommen. Sameierne representeres ved styrerepresentant fra to eierseksjonssameier og tre borettslag.

(3) Sameiebrøken bygger på leilighetsareal for samleseksjon bolig og næringsseksjonenes BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke tatt med. Hvis det gjøres endring av bebyggelse som gir påfølgende endring av areal hos den enkelte sameier, skal sameierbrøken endres tilsvarende. Endringen vil i så tilfelle gjelde fra overtakelse.

BESKYTTET

2. Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommene som er felles for sameiernes bebyggelse.

3. Sameiernes rett til bruk av Sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter pkt. 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, men all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er satt av egne parkeringsplasser til lastesykler. Det er ikke tillatt å parkere moped eller MC på disse plassene, de skal utelukkende benyttes til lastesykler.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

På fellesarealene er det hobbyrom, sykkelverksted og ladeskap for elsykler. Den enkelte står fritt til å bruke disse, med mindre styret ser behov for å organisere bruken.

På utomhusarealet tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.

Hekker og beplantning som ligger på eller grenser til Sameiets eiendom tilhører Sameiet og skal vedlikeholdes av Sameiet. Det er ikke tillatt for Sameierne (eller beboere hos Sameierne) å etablere eller fjerne beplantning innenfor Sameiets eiendom eller i eiendomsgrensen. Det samme gjelder etablering av plattinger, levegger eller lignende. Bakgrunnen for dette er et ønske om en enhetlig utforming av hele utearealet, både når det gjelder typer beplantning og materialvalg.

Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom. Sameierne har rett til å benytte nødvendig areal på Utomhuseiendommen til å vedlikeholde egen bygningsmasse.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

4. Rettslige disposisjoner
Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameiebrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen eiendom.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

BESKYTTET

5. Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder
Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget disponeres av andelseiere i hus 1-7 på Løren botaniske, gjennom bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder. Oversikt over bruksrett til parkering ajourholdes av forretningsfører. Ajourhold av bruksrettsoversikt er ikke å anse som vedtektsendringer forstand, og gjøres av forretningsfører. Parkeringsarealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Bruksretten til parkeringsplass kan omsettes innad i Løren botaniske.
Parkeringsplasser og boder kan leies ut internt i Løren botaniske.

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

Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse bruksrettene kan selges innad i Løren botaniske.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk. Kameraovervåkning kan kun etableres dersom dette kan virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen kriminalitet.

6. Vedlikehold
Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

BESKYTTET

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes bolig- og næringseiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

7. Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf 1-3 (3).

Som felleskostnader regnes bl.a.:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom,
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold felles tekniske installasjoner, drivhus, utemøbler og lekeapparater
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar
g) grøntarealer
h) snørydding

(2) Andelseiere i hus 1-7 som har bruksrett til parkeringsplass, skal betale et fast månedlig beløp pr parkeringsplass. Beløpet kan kreves inn direkte til andelseier som har bruksrett eller via borettslaget/eierseksjonssameiet som sameier i Peter Møllers vei 14 garasjesameie. Beløpet er ment å dekke både løpende kostnader knyttet til bruk av garasjeanlegget og fremtidige kostnader som i all hovedsak er knyttet til bruk av p-plassene, som f.eks. større vedlikehold av garasjegulvet. Beløpet som innkreves vil dermed være høyere enn de årlige kostnadene knyttet til bruk av garasjeanlegget i et ordinært driftsår. Beløpet bør reguleres årlig for å hensynta generell prisendring.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:
Dersom Sameiet er fakturadressat for kostnader til oppvarming og oppvarming av varmt tappevann til sameierne, skal Sameiet sørge for at fakturaene blir betalt. Det er installert individuell måling. Kostnaden fordeles på sameierne iht. målt forbruk. Sameiet innkrever et månedlig akontobeløp fra sameierne som avregnes iht. avtalt periode. Umålt forbruk/varmetap fordeles på sameierne etter sameierbrøk.

De som disponerer elbil/ladbar hybridbil-plass faktureres særskilt for strømforbruket knyttet til lading.

8. Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte sameier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på sameiermøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning.

BESKYTTET

Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameierbrøk.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det er hensiktsmessig at styremedlemmene også er styremedlemmer i de respektive borettslagene eller eierseksjonssameiene på Løren botaniske. Det bør etterstrebes at samtlige boligselskap skal være representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke sameiermøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Sameiermøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Sameiermøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av sameiermøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

BESKYTTET

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår eiendommene.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved eiendommene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Sameiermøte

10-1 Sameiermøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Sameiermøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på sameiermøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte.

10-3 Innkalling til sameiermøte
(1) Styret innkaller til sameiermøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene sameiermøte skal behandle. Skal sameiermøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

BESKYTTET

10-4 Saker sameiermøtet skal behandle
(1) Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøte:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært sameiermøte, kan sameiermøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle sameiere er til stede på sameiermøtet og stemmer for det, kan sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt sameiermøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta på sameiermøtet
(1) Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på sameiermøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på sameiermøtet. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på sameiermøtet
(1) I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en sameier med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på sameiermøtet
(1) Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter.

BESKYTTET

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning

c) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

d) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

e) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 7

f) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere sameiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10-9 Beslutninger som krever enighet fra alle sameiere
(1) Alle sameiere må, enten på sameiermøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører.

11-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommene til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

BESKYTTET

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge sameier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor sameiers ansvar.

12. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR

KLØVERHUMLA BORETTSLAG

Vedtatt 20.10.2022

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller som ligger på egen anleggseiendom. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassen. Dersom man ønsker å benytte dyrkbart areal på takterrassen er det mulig å melde seg inn i Samdyrkelaget. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

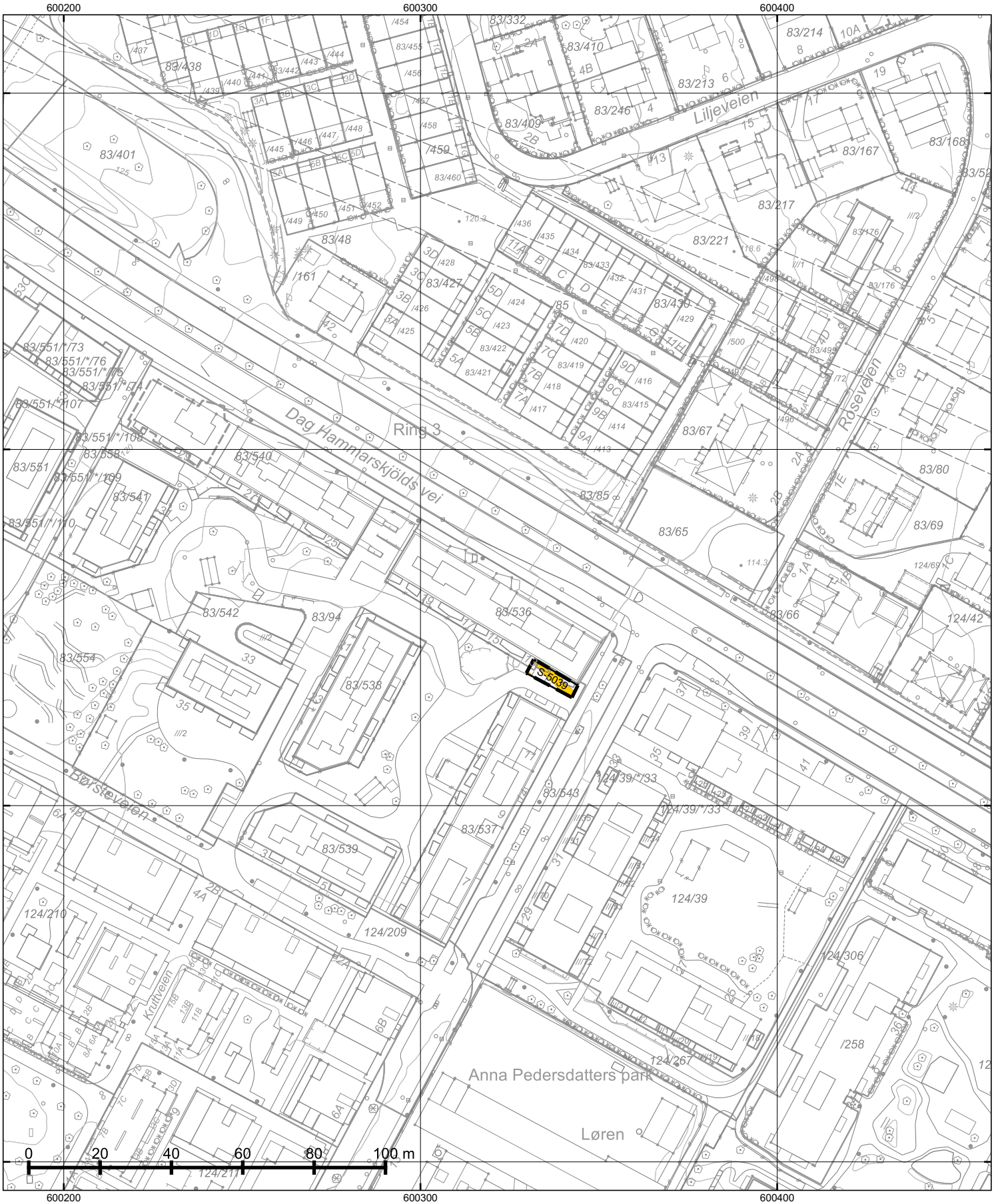
……, den ……/ …… Medeiers underskrift: ……

Styrets tillatelse/avslag

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

……

……., den ……/…… Styrets leder: ……



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

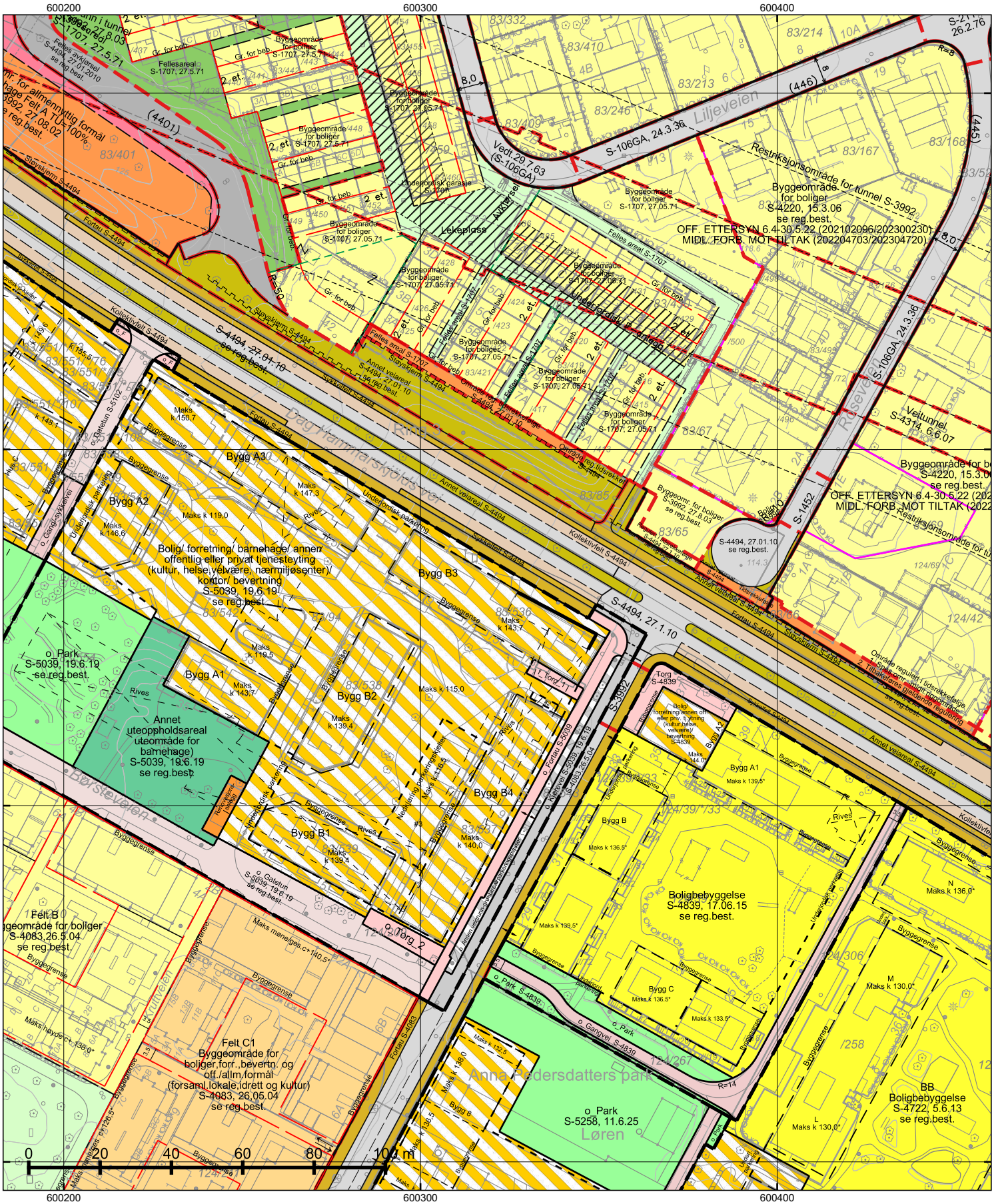
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155698/ 86530090
Adresse: Børsteveien 15
Gnr/Bnr: 83/536
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155698/ 86530090

Deres ref.:

Adresse: Børsteveien 15

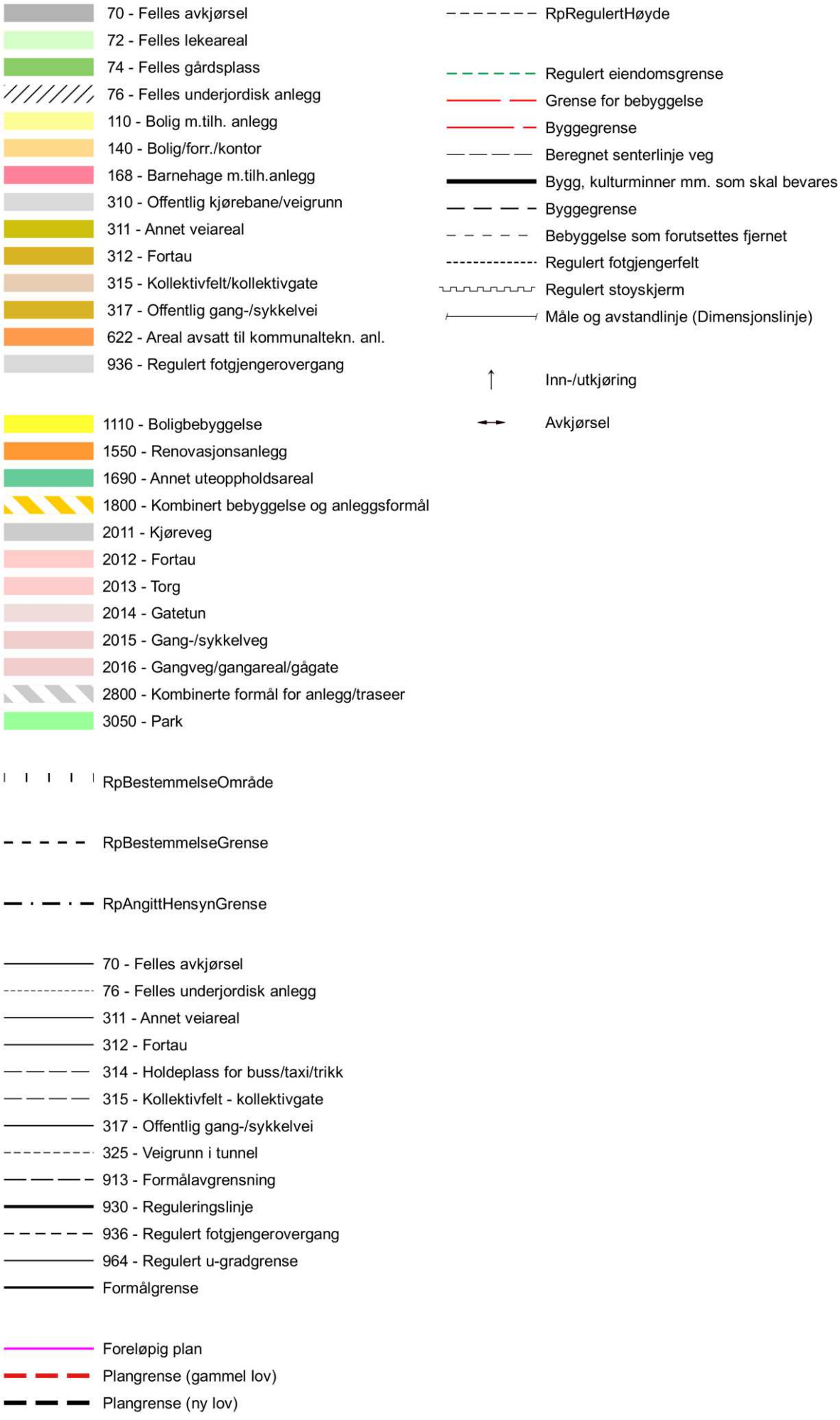
Kommentar:

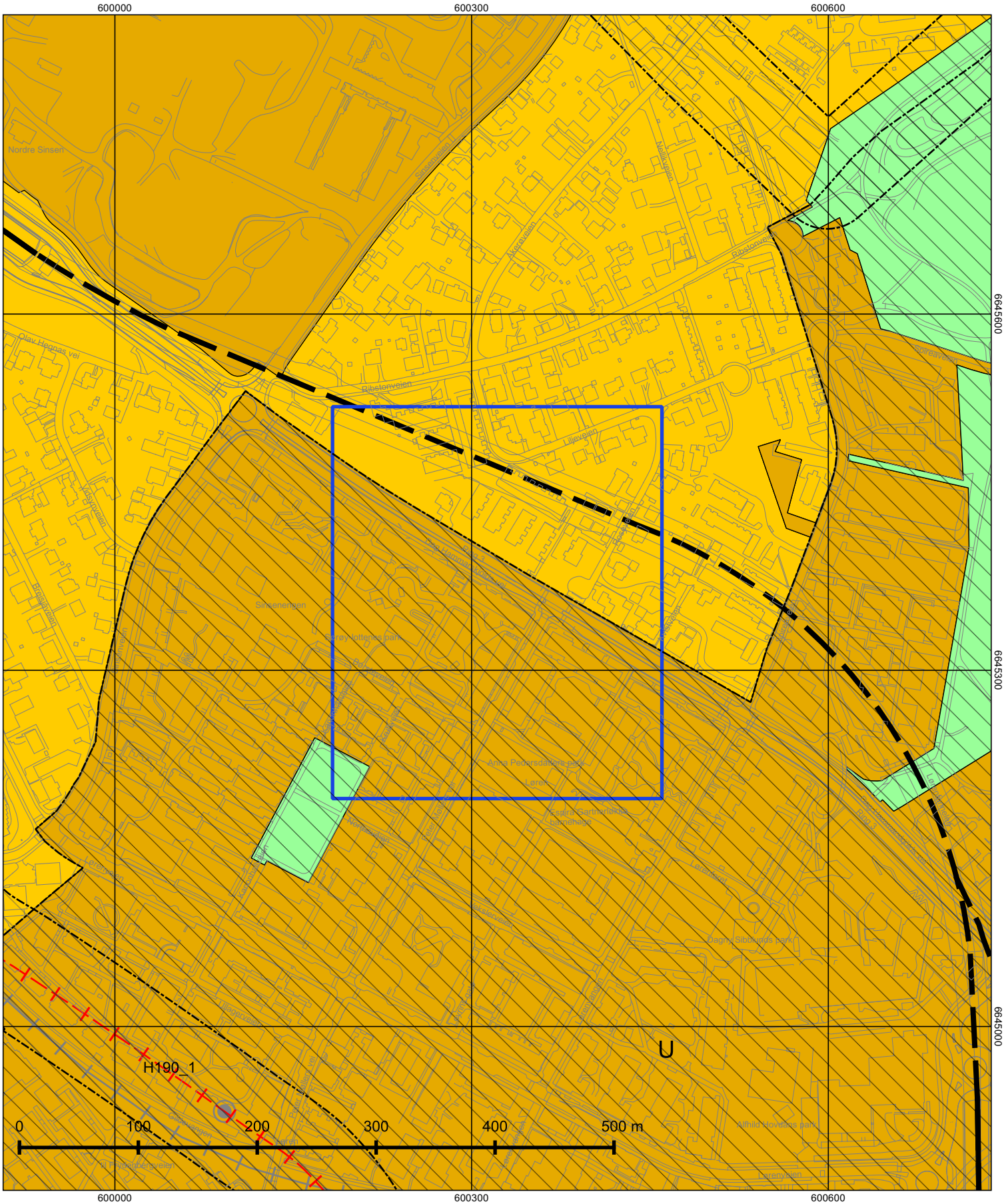
Gnr/Bnr: 83/536

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: 09.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155698/86530090
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5039

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Peter Møllers vei 8-14

Vedtaksdato: 19.06.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201412329

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 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-5039-19.06.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Peter Møllers vei 8-14

Reguleringsbestemmelser
Gnr/bnr 83/94, 124/125,124/209,250/15
Kartnummer ONO-201412329-1b, datert 08.11.2018 og revidert 28.01.2019

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i åpen karréstruktur, med noe utadrettet virksomhet mot gateplan. Reguleringsplanen skal sikre at det opparbeides nødvendige sosial infrastruktur gjennom etablering av barnehage, og gode byrom og møteplasser i form av park, gatetun, torg og fortau. Denne utviklingen av planområdet har til hensikt å bidra til transformasjonen av Løren til et tett byområde med stor andel boliger, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.3 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak mot utendørs støy tillates i form av etablering av støyskjermer. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

1.4 Avkjørsel

Avkjørsel til parkeringskjeller skal plasseres som vist med pil i kartet.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Vertikalnivå 1 - under grunnen

Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk parkering, tillates parkeringsanlegg, servicearealer for sykkel, ramper, ganger, tekniske rom, lager og boder.

2.2 Vertikalnivå 2 - Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære, nærmiljøsenter)/kontor/bevertning

2.2.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 34.470 m^2
Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, lager og boder som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i 50 % av planets bruksareal. Arealer med slik bruk som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål, med unntak av 1. etasjer mot Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers vei som også tillates til forretning, bevertning, kontor, og annen offentlig og privat tjenesteyting. Minimum 100 m^2 BRA i hjørnet mot sørøst i felt B3 og minimum 100 m^2 BRA i hjørnet mot sørvest i Bygg B4 skal benyttes til forretning, bevertning, og/eller annen offentlig og privat tjenesteyting. Barnehage skal lokaliseres i bygg A1 med minimum 720 m^2 BRA, og minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 19 m^2 pr barn

2.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense, bestemmelsesgrense og regulerte høyder angitt på plankartet, med unntak av:

- For Bygg A3 og B3 kan inngangspartier for boliger overskride byggegrenser med inntil 3 meter mot Dag Hammarskjölds vei, karnapper kan overskride byggegrensen med 1,5 meter mot Dag Hammarskjölds vei og mot Peter Møllers vei. Balkonger, som ikke ligger mot offentlig vei, kan overskride byggegrenser med 2,0 meter. Dersom balkonger får en ikke rektangulær utforming kan utkragingen være 2,3 meter fra fasadeliv, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter.
- For Bygg B3 og B4 skal bebyggelsen ligge i byggegrense mot Peter Møllers vei, inngangspartier kan overskride byggegrensen mot Peter Møllers vei med 1,7 meter, karnapper kan overskride byggegrense mot Peter Møllers vei med 1,5 meter og balkonger, som ikke ligger mot offentlig vei, kan overskride byggegrenser med 2,0 meter. Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming kan utkragingen være 2,3 meter fra fasadeliv, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter. Balkonger skal ikke strekke seg ut over offentlig regulerte arealer.
- For Bygg A1, A2, B1, B2 kan balkonger utkrage 2,0 meter fra fasadeliv.
- Drivhus
- Støyskjermingstiltak

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates heis- og trappehus med høyde inntil 3,8 meter.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates pergola og annen terrassemøblering med høyde inntil 2,5 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggens ytre flate. Rekkverk i glass eller åpne spiler tillates inntil 0,5 meter innenfor ytterveggens ytre flate.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates tekniske installasjoner som luftutkast og tørrkjøler med høyde inntil 2,8 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggens ytre flate.

Samlet takoppbygg inkludert pergola tillates med en utnyttelse på maksimalt 20 % av takflaten.

For bygg A1,A2, B1 og B2 tillates parapet på inntil 2 m høyde målt fra takflaten. På hvert enkelt bygg skal parapetens høyde varieres.

Utgravning/spunt tillates ikke nærmere enn 4 m til 500 mm vannledning i Dag Hammarskjölds vei. Bygningselementer nærmere enn 2m fra øvrige ledninger skal i utgangspunktet utføres som plate på mark.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsegrenser og maks kotehøyde for overkant dekke som angitt på plankartet. Overkant dekke over nedkjøring til parkeringskjeller tillates plassert innen bestemmelsesgrense #3. Dekke over nedkjøring til parkeringskjeller skal behandles og formes som en del av øvrige uteoppholdsarealer, ha en naturlig overgang til tilliggende terreng, og dekkes med tilstrekkelig jorddybde til at arealet kan beplantes med blomster, buskvekster o.l. Renovasjonsbrønner for boligene tillates plassert innenfor bestemmelsesgrense #1 og #2. Det er kun innkast og løftekonstruksjoner som tillates plassert over terreng.

2.2.3 Utforming

Bygg A3, B3 og B4 skal oppføres med tegl i rødlige og/eller brune toner som hovedmateriale, og bygg A1, A2, B1 og B2 skal oppføres med lyse hovedmaterialer. Fasadematerialer som i sum gir et mørkt totaluttrykk skal unngås.

Det skal skapes vertikal variasjon med karnapper på bebyggelse som vender mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjölds vei, samt ved hjelp av visuelle virkemidler som ulik materialbruk, relieffer i fasaden o.l.

For bygg A3, B3 og B4 skal bygningskroppenes dybde ikke overskride 14 m. For bygg A1, A2, B1 og B2 skal bygningskroppenes dybde ikke overskride 15 m.

Bygg A3, B3 og B4 skal i sum ha minimum 7 separate boliginnganger mot offentlig gate med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom. Dersom det etableres et nærmiljøsenter i 1. etasje skal bygg A3, B3 og B4 i sum ha minimum 5 separate boliginnganger mot offentlig gate med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom. Inngangspartier til boliger skal maksimalt være 6 meter bred og 4 meter høy. Førsteetasjer skal tilpasses gatenivå mot Peter Møllers vei og Dag Hammarskjölds vei.

Ved oppføring av støyskjermingstiltak, skal tiltakene utformes og integreres som en del av prosjektets fasade-, utemøblerings- og belysningskonsept. Slik skjerming må utføres i tilsvarende materialer som øvrig prosjekt, og ikke overskride 3 m høyde.

Førsteetasje av bebyggelse mot Peter Møllers vei skal oppføres med minimum 4 meter etasjehøyde (målt mellom etasjeskillere). Arealer med 4 meter etasjehøyde i Peter Møllers vei må sikres fasader som kan endres til åpne fasader av mer næringsmessig karakter. Minimum 30 % av førsteetasje av bebyggelse mot Dag Hammarskjölds vei oppføres med minimum 4 meter etasjehøyde (målt mellom etasjeskillere).

Takflater skal enten dekkes av terrasser eller grønne tak.

Balkonger kan maksimalt krage 2,0 meter ut fra fasadeliv. Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming kan utkragingen være 2,3 meter, men gjennomsnittlig utkraging av hver balkong skal ikke overstige 2,0 meter. Rekkverk på balkonger skal være i glass eller åpne spiler. Front på utkraget balkongelement skal bekles eller på annen måte få et sluttbehandlet fasadeuttrykk. Balkonger skal ikke utgjøre mer enn 60 % av fasadelengden.

Karnapper skal være maksimum 2,5 m høy og 2 m bred og krage maksimalt 1,5 meter ut fra fasadeliv. Karnapper skal ha en spiss form, og utføres med annet fasademateriale enn hovedfasaden, i en mørk fargetone.

Underkant karnapper som vender ut mot Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers skal ha minimum 3,5 meter fri høyde over terreng. Underkant øvrige balkonger og karnapper skal ha minimum 2,6 meter fri høyde over terreng.

Samtlige balkonger som vender ut mot forlengelsen av Kruttveien skal ha maks dybde 2 m. I tillegg gjelder disse høyde- og avstandskrav:
- For bygg A1 skal underkant balkonger som vender mot park og forlengelsen av Kruttveien ha minimum 5 meter fri høyde over terreng.
- For bygg B1 skal underkant balkonger som vender mot forlengelsen av Kruttveien ha minimum 5 meter fri høyde over terreng.
- For bygg B2 skal underkant balkonger som vender mot forlengelsen av Kruttveien og som ligger inntil 15 m fra sørligste hjørne av byggets fasade mot Kruttveien, ha minimum 5 meter fri høyde over terreng.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, takterrasser m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.2.4 Krav til uteareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes BRA. Takterrasser kan medregnes i MFUA. Minimum 60 % av MFUA skal være på terreng eller lokk.

Uteoppholdsareal på lokk må sikres tilstrekkelig jorddybde for beplantning av trær og annen vegetasjon (minimum 80 cm) på minimum 20 % av arealet. Det skal i tillegg plantes to tuntrær med vekstvilkår til å vokse seg store i hvert av de to gårdsrommene som blir dannet av boligbebyggelsen. Det skal beplantes med frukttrær og hovedsakelig spiselige planter i boligenes uteareal.

Uteoppholdsareal på tak skal møbleres med kasser til dyrking.

Det tillates opparbeidet maksimalt 200 m^2 uteareal for barnehage innen formål bebyggelse og anlegg. Dette arealet skal ha direkte tilknytning til barnehagen eller formål *Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage).*

Synlige mur- og terrenginngrep skal beplantes eller oppføres med tilsvarende materialer som i utomhusanlegg og fasader.

Det skal etableres en gangforbindelse i forlengelsen av Kruttveien opp til Dag Hammarskjølds vei som skal være allment tilgjengelig, med minimum bredde 3,5 m. Denne skal være trinnfri.

Det kan etableres maksimalt ett drivhus på inntil 30 m2 i hvert av de to gårdsrommene som blir dannet av boligbebyggelsen. Ved oppføring av drivhus skal disse utformes i glass, med saltak. Maksimal mønehøyde er 5,5 m, og maksimal gesims er 3 m. Arealet av drivhusene skal medregnes i MFUA. Drivhusene skal benyttes til aktiviteter som dyrking og tilsvarende.

Renovasjonsbrønner for boligene skal kun ha innkast- og løftekonstruksjoner over terreng.

2.2.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m2 BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m2 BRA. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst. Svalganger tillates ikke.

2.2.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
Bil: Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser pr. 100 m^2. BRA bolig
Sykkel: 3 plasser per 100 m^2 BRA bolig Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Det skal i tillegg etableres totalt 20 sykkelparkeringsplasser for ansatte i barnehage og forretning/kontor/bevertning. Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for andre formål enn bolig.

Alle parkeringsplasser til bebyggelse og anlegg skal legges under terreng i garasjeanlegg, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 20 % av bilene skal ha tilgjengelig strømuttak.
Minst 50 % av sykkelparkeringsplasser skal ha overbygg. Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og hovedsakelig være låsbart. Ladepunkt for el-sykkel skal være lett tilgjengelig. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for transport eller familiesykler.

Det skal etableres anlegg for vask av sykkel og sykkelreparasjon.

2.2.7 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, og takplan i 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, apparater, boder, og le-skur, trapper, gangadkomster, belysning, gangforbindelse i forlengelsen av Kruttveien opp til Dag Hammarskiölds vei, og skilt. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides, herunder uteoppholdsareal, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttemurer, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting av universell utforming. Planen skal redegjøre for fremtidig og eksisterende terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

2.3 Annet uteoppholdsareal (Uteområde for barnehage)

Arealet skal opparbeides som uteareal for barnehage. Utearealets skal i hovedsak bestå av naturmaterialer. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 40 % av kravet til uteareal skal ha vegetasjonsdekke. Det tillates oppført én bod på maksimalt 15 m2 og maksimalt 3 meter høyde for oppbevaring av utstyr til barnehagen. Det tillates oppstillingsplass for brannbil. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens åpningstid.

2.4 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsbrønner for boligene tillates plassert innenfor formål renovasjonsanlegg. Det er kun innkast og løftekonstruksjoner som tillates plassert over terreng. Areal som ikke brukes til renovasjon skal opparbeides med vegetasjon.

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

3.1 Fellesbestemmelser for kjøreveg, fortau, torg, gatetun og annen veggrunn-grøntareal/parkeringsplasser

Før det gis rammetillatelse til boligene skal det foreligge byggeplan og belysningsplan for samferdselsanlegg. Byggeplan og belysningsplan skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse.

3.1.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være offentlig.

3.1.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

3.1.3 Torg 1

Torg 1 skal være felles, og opparbeides allment tilgjengelig. Torggulvet skal belegges med stein, og skal møbleres med sittebenker og bord. Ett torg skal etableres med stasjon for sykkelreparasjon.

3.1.4 Torg 2

Torg 2 skal være offentlig. Torggulvet skal belegges med stein, og skal møbleres med sittebenker og bord. Ett torg skal etableres med stasjon for sykkelreparasjon. Det skal ikke være nivåforskjell mellom torget og gatetun.

3.1.5 Gatetun

Gatetun skal være offentlig.

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, barrikade, gatestein eller annet belegg utenom asfalt. Det tillates gjennomkjøring for renovasjonsbiler i gatetunet.

Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak. Kjørebanen skal ikke være rettlinjet. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, fast møblering og installasjoner for lek. Det skal etableres minst 20 sykkeloppstillingsplasser. Det er ikke tillatt med biloppstilling i gatetunet.

Sammen med søknad om rammetillatelse for gatetun skal det innsendes byggeplan som viser belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, trafikksikkerhetstiltak, faste utemøbler og installasjoner og eksisterende og nye trær.

Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

3.1.6 Annen veggrunn – grøntareal/parkeringsplasser

Arealet skal være offentlig, og skal tilsås og opparbeides med trær. Det tillates innpasset avkjørsel til parkeringskjeller, vareleveringslomme, lomme for renovasjonsbil og inntil 2 parkeringsplasser.

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

4.1.1 Utforming
Parken skal være offentlig, og utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, men med ungdom som en prioritet.

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av uteareal ene.

Parken skal utformes med minst ett sammenhengende areal som har tilstrekkelig størrelse for ulik fysisk aktivitet. I tillegg skal det opparbeides områder med utforming og møblering som legger opp til opphold og rolig rekreasjon. Et mindre område av parken kan opparbeides med torgmessig utforming.

Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parkens avgrensning skal markeres.

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 meter bredde gjennom parken fra interngate i nord (som vist i Veiledende plan for det offentlige rom – Løren Økern) til Kanonhallveien i sør.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

4.1.2 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur - park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse og parkopparbeidelse i vest.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park, skal det vedlegges rapport som dokumenterer forhold for biologisk mangfold, herunder insekter.

Bestemmelser til hensynssoner
5 Bevaring kulturmiljø
5.1 Bygg, kulturminner, mm.

Fasader fra eksisterende bygning, «Jordanbygget», som er markert med linjesymbol *Bygg, kulturminner, mm., som skal bevares* i plankart, skal integreres i nybygg mot hjørnet Dag Hammarskjölds vei og Peter Møllers vei.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en samlet plan for hele Lille Løren park og Børsteveien fra Peter Møllers vei til Sinsenveien i målestokk 1:250.

Før rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra tunneleier.

7 Før igangsettingstillatelse

Plan for utgraving/spunting skal godkjennes av VAV før det gis igangsettingstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124/bnr. 199

8 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til første byggetrinn skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Lille Løren park innenfor planområdet
- Gatetun innenfor planområdet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg B3 eller B4 skal kjøreveg, fortau og annen veggrunn være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg B3 skal torg 1 være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg B4 skal torg 2 være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste byggetrinn skal barnehage være bygget i Bygg A1 og regulert uteområde til barnehagen være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2019 sak 204. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2019.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
BØRSTEVEIEN 15

Dato: 09.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530090
9112705

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 536

Vi viser til bestilling av 20260409 for BØRSTEVEIEN 15.

GNR. 83 BNR. 536

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.10.2022.

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

1212.3 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

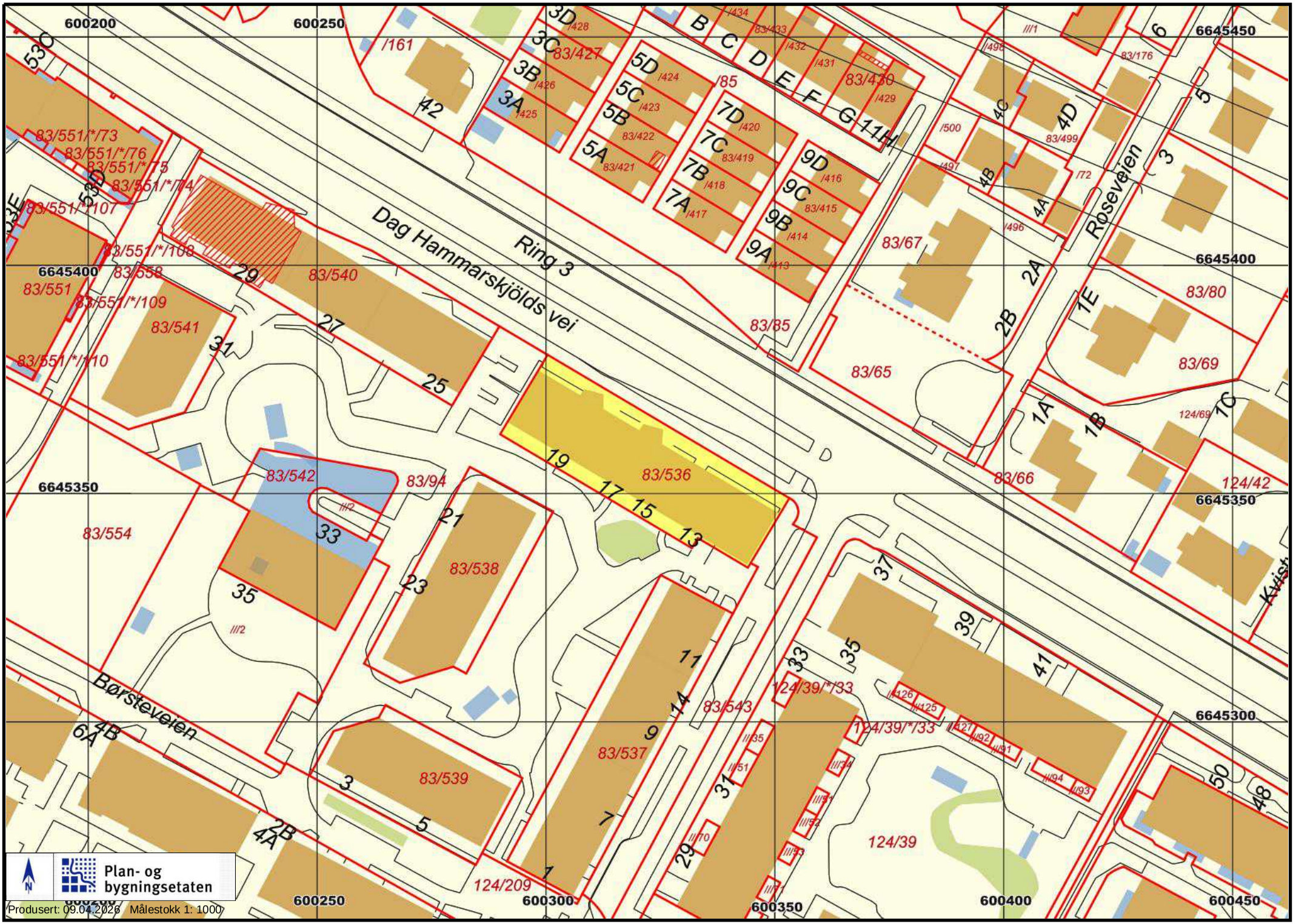
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600200
600250
600300
600350
600400
600450
6645450
6645400
6645350
6645300
Dag Hammarskjölds vei
Ring 3
Børsteveien
Rosevegen
83/551/*/73
83/551/*/76
83/551/*/75
83/551/*/74
83/551/*/107
83/551/*/108
83/551
83/551/*/109
83/551/*/110
83/558
83/540
83/541
83/542
83/94
83/554
83/536
83/538
83/539
83/537
83/543
83/85
83/67
83/65
83/66
83/80
83/69
124/42
124/69
124/39/*/33
124/39
124/209
83/499
83/176
83/430
83/427
83/433
83/434
83/421
83/422
83/423
83/424
83/425
83/426
83/428
83/429
83/431
83/432
83/413
83/414
83/415
83/416
83/417
83/418
83/419
83/420
Produsert: 09.04.2026 Målestokk 1: 1000
Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.09.2025
Anne Halvorsen	201911414 - 162 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	BØRSTEVEIEN 1,7-19, PETER MØLLERS VEI 14	Eiendom:	83/94/0/0
Tiltakshaver:	PETER MØLLERS VEI 8-14 AS	Søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Børsteveien 1,7-19, Peter Møllers vei 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker – Hus B3 og B4 og parkeringskjeller – Felt B, mottatt 19.05.2025.

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 201911414			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kjeller U00	A-20-00-2U00	19.06.2019	25/14
Kjeller U01	A-20-00-2U01	31.10.2019	25/15
B3 plan 3 og 4	A-20-B3-202	31.10.2019	25/17
B3 plan 5 og 6	A-20-B3-203	25.10.2019	25/18
B3 plan 7 og 8	A-20-B3-204	31.10.2019	25/19
B3 plan 9 tak	A-20-B3-205	31.10.2019	25/20
Takplan	LA - 10-00-203	05.07.2019	25/25
Snitt	A-30-00-201	25.10.2019	25/27
Snitt B4	A-30-00-203	31.10.2019	25/30
Situasjonsplan		23.01.2020	42/6

Teknisk plan	LA-10-00-202	24.01.2020	42/8
Plan 1 og 2 etasje - Hus B3	A-20-B3-201	24.01.2020	42/9
Snitt - Hus B3	A-30-00-202	24.01.2020	42/10
Fasader - Hus B3	A-40-00-203		42/11
B4 Plan 1 og 2	A-20-B4-201	15.11.2021	81/8
B4 Plan 3 og 4	A-20-B4-202	15.11.2021	81/9
B4 Plan 5 og 6	A-20-B4-203	15.11.2021	81/10
B4 Plan 7 og 8	A-20-B4-204	03.01.2022	87/3
Fasader B4	A-40-00-204	03.01.2022	87/4
Oversiktsplan	A-20-B4-201	15.11.2021	157/13
Plan	E01	05.06.2023	160/8

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.05.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 19.05.2025.

Klagefristen er tre uker

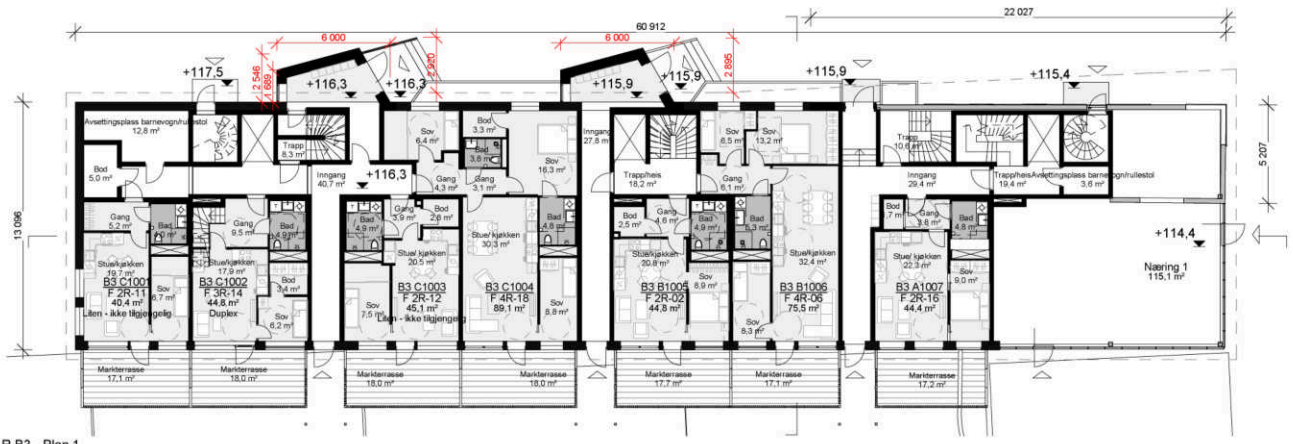
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende seksjonsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
PETER MØLLERS VEI 8-14 AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



R B3 - Plan 1
1 : 200



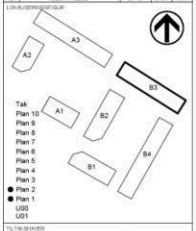
R B3 - Plan 2
1 : 200

1:200 1 2 5 10 15 20

— — Maks reguleringshøyde
——— Eksisterende terreng
- - - - Feltgrense
– – – – Byggegrense

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONTR
C	Ble over i mangelbrev	29.01.20	A	EA
B	Ble over i mangelbrev	20.12.19	SS	KCA
A	Underlagt mulelbygger	19.09.19	SS	KCA

LOKALISERINGSPLAN



TILTAKSHAVER

OBOS

Hammersborgtorg 1, Oslo
Postboks 8869
Tlf: Oslo kvarti
0129 Oslo

ENERGIRÅDGIVER

Multiconsult

Skøyles vei 4
Postboks 505 Skøyen
0214 Oslo

TAG

TAG arkitekter
Odderhaug gate 27, 0161 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN
Peter Møllers vei 8-14

TEGN.STATUS	SKALA	FMT.
RAMMESØKNAD	1 : 200	ARK

KONSULENT PROSJEKTNR.	SAKSB.	TEGN.	DNR.
T1575	BIT	SS	83
PROSJEKTNR.	TEGNINGSDATO	KONTR.	DNR.
T1575	05.07.19	KCA	94

TEGNINGSNAVN
B3 plan 1 og 2

TEGNINGSNUMMER	REV.
A-20-B3-201	C

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 83 Bnr.: 536 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse:	Børsteveien 15
Gatenr:	21469
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0585 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Børsteveien 17
Gatenr:	21469
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0585 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Børsteveien 19
Gatenr:	21469
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0585 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:08.04.2026 kl. 07.07

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1439354-1/200 19.12.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 359 800 000 Omsetningstype: Fritt salg KLØVERHUMLA BORETTSLAG ORG.NR: 829 835 622

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2022/1439393-1/200 19.12.2022 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 215 880 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884
2022/1439406-1/200 19.12.2022 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 143 920 000 Panthaver: FELLESSKAP AV INNSKYTERE, JR. BRL § 2-11. 1. LEDD LØPENR: 15118698 **
2022/1439406-2/200 19.12.2022 21:00	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/1439393-1

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1933/901488-1/105 10.03.1933	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536

1934/909712-1/105 24.08.1934 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 83 bnr 115
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536

1936/6269-1/105 03.06.1936 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 83 bnr 120
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536

1937/11582-1/105 25.10.1937 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 83 bnr 121
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536

1941/5800-1/105 07.06.1941 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 83 bnr 121
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536

1941/910381-1/105 30.07.1941 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 83 bnr 115

	Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1945/5142-1/105 05.09.1945	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1946/2699-1/105 12.04.1946	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1957/3599-1/105 25.03.1957	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1958/13312-1/105 10.11.1958	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1959/15289-1/105 10.12.1959	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. LAGERHUS

	Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1960/12215-2/105 04.10.1960	SKJØNN Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1963/13582-1/105 23.10.1963	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. TAKREKLAME Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra gnr 83 bnr 121 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1967/14219-1/105 18.10.1967	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. TILBYGG Overført fra gnr 83 bnr 120 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1971/14268-1/105 24.08.1971	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. TAKREKLAME Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1975/8655-1/105 14.05.1975	ERKLÆRING/AVTALE

	Bestemmelse om bruksendring Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra gnr 83 bnr 120 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1975/14676-1/105 11.08.1975	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1977/16320-2/105 27.07.1977	SKJØNN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1984/16395-1/105 04.04.1984	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
1996/5937-1/105 02.02.1996	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536
2018/1303827-1/200 21.09.2018 21:00	ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536

2022/1209453-21/200
26.10.2022 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 536

GRUNNDATA

2022/1371915-1/200
02.12.2022 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 5768/5890

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2023/328414-1/200 28.03.2023 21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535
Bestemmelse om bruksrett til parkeringskjeller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-2/200 28.03.2023 21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 554
Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-7/200 28.03.2023 21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535
Bestemmelse om 156 sykkeloppstillingsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-8/200 28.03.2023 21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 554
Bestemmelse om 17 sykkeloppstillingsplasser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-21/200
28.03.2023 21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535
Bestemmelse om bruksrett til 67 boder
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-28/200
28.03.2023 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 554
Besetemmelser om stikkledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-29/200
28.03.2023 21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542 FNR: 0 SNR: 2
Bruksrett til uteoppholdsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 829835622 Andelsnr.: 1

KLØVERHUMLA BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 08.04.2026 kl. 07.07

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/154375-1/200 10.02.2023 14:15	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2022/1118573-2/200 05.10.2022 21:00	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/3599/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

25 MAR 1957 3599

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 45 Ulvenveien gnr. 83, br.nr. 94 ~~gate~~ vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 22.1.3. 1957

I styret for
a/s W. Jordan Børste & Penselfabrik

Skjøteinnehaver. Eier

Thorleif Pinholt Axel Dahl Einar Stapf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/13312/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

Stempelmrk. Kr. 10 — Oslo Lysverker
Kassert den 1958
10 NOV 1958 13312

K O N T R A K T

mellom A/S W. Jordan Børste & Penselfabrikk som eier av gnr. 83, bnr. 94, Ulvenveien 45 nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren overlater herved til vederlagsfri bruk for OL et rom beliggende som vist på OL's tegning B-7320 datert 5/2.58. OL skal bruke rommet til transformatorstasjon og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter.

§ 2.

Eieren utfører ved sin entreprenør den bygningsmessige innredning av rommet i overensstemmelse med OL's tegning og byggebeskrivelse, og OL betaler til eieren kr. 14.000,- for rommet en gang for alle. OL utfører og bekoster den elektriske installasjon i rommet og leverer følgende bygningsteknisk utstyr: 1 stk. dør, 1 stk. ventilasjonsrist. OL har det innvendige bygningsmessige vedlikehold av stasjonen og besørger i standsetting av terreng etter foretatt graving i forbindelse med legging av kabler.

§ 3.

OL har full bruksrett over rommet, til hvilket OL's personale og transportmidler til enhver tid på døgnet skal ha uhindret adgang. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer ankomst og forlegging av kabler- ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger for vann, gass, kloakk eller varme, ventilasjonskanaler o.l. må ikke føres gjennom rommet.

§ 4.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet.

§ 5.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- en gang for alle.

Oslo, 17. juli 1958.

Eier:
pr.pr. A/S W.Jordan Børste & Penselfabrik
Leif Sandvik
A/S W.Jordan Børste & Penselfabrik
Øistein Borge Thorleif Sørhol

Oslo Lysverker:
L.Ljøgodt fung.
Erling Skallerud
fung.
Reinholdt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/15289/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

Erklæring

vedrørende

10 DEC 1959 15289

G.nr. 83, b.nr. 94 + 115
Eiendom

Lagerskur — 59/2871
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 13/11-59 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Jeg forplikter ~~mig~~ seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 7. desember 1959

A/S W. Jordan Børste & Penselfabrik

Thomas Jørhol — Kristen Borge

Byggherrens underskrift. — Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:
Sigurd Tosen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/12215/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

4 OKT. 1960 12215/39

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJÖNNSKOMMISJON II.

År 1956 den 9. januar holdtes möte i
Oslo Skjönnskommisjon II.
Kommisjonens sammensetning:
1. H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann,
2. Ingeniör Hallvard Löken - varamann for Aass.
3. Arkitekt Hj. S. Bakstad,
4. Driftsbestyrer Thor Jörgensen - varamann for Hansen
5. Murer Eugen Wiik - varamann for Öien.

Etter fremmöte på Sinsen högre skole foretokes Sak nr. 32/1955, ekspropriasjonsskjönn m/utligning av refusjonsplikt vedr. grunn til Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen og til utvidelse av krysset Ulvenveien - Sinsenveien - Ribstonveien.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For saksökeren, Oslo Kommune, mötte o.r.sakförer Römcke, ingeniör Sæland (Veivesenet), ingeniör Stensrud (Byplankontoret) og ingeniör Bödtker (Oslo Lysverker).

De saksökte påroptes og mötte således:
Nr. 1 - Ansgar Skogstad ved fru Laura Skogstad.
" 2 - fru Laura Skogstad - personlig.
" 3 - Marie Jacobsens arvinger v/Ragnhild Jacobsen og s/m o.r.sakf. Ragnar Horn.
" 4 - Karl og Reidar Paulsen - mötte ikke.
" 5 - Handelsgartner Wilh. Görtz personlig og s/m o.r.sakf. Henry Andresen.
" 6 - Overing. Frithjof B. Paulsen - personlig.
" 7 - Erling Olsen - personlig.

Nr. 8 - Udnæs og Isachsen A/S v/direktör Knut Isachsen.
" 9 - A/S W. Jordan, Börste- og Penselfabrik - mötte ikke.
" 10 - Hilmar B. Olsen, Astrid Rönnaug Almæs, Kari Bergljot Andersen og Karsten Brynjulf Olsen, v/Hilmar Olsen og o.r.sakf. H.G. Vinding.
" 11 - Assurandör Sverre Hauge - mötte ikke,
" 12 - Fru Olga Ramstad - v/Jens Ramstad,
" 13 - Gunnar Dyrhoff - personlig.
" 14 - Fru Ragna Aavik - personlig.
" 15 - Handelsgartner Alf Lindbäck - personlig og s/m o.r.sakf. Henry Andresen.
" 16 - Sigurd Lie - mötte ikke.
" 17 - Rustfri Montering, Franke Onsrud A/S v/ingeniör Thor Jacobsen.
" 18 - Alfred Hegnar - personlig.
" 19 - Gårdbruker Ragnvald Holmens dödsbo, v/Haakon Holmen.
" 19b- A/S Ulvenveien 53/55 - ved Aage Hauglum, styrets formann og Sigurd Langseth.
" 20 - Ragnvald Holmens dödsbo v/Haakon Holmen.
" 20b- A/S Husbygging v/Alfred Hegnar.
" 21 - Trestandard A/S, v/adv. Wilh. Henrichsen v/fullmektig, o.r.sakf. Seel og regnskapssjef Rishovd.
" 22 - Gårdbruker Haakon Holmen - personlig.
" 23 - Aanonsen Fabrikker v/advokat Bjerke og sekretær Ragnar J. Lia.
" 24 - Tekstilindustri A/S - mötte ikke.
" 25 - Eeg-Henriksen A/S v/o.r.sakf. Wille.
" 26 - Handelsgartner Sigurd Holen - personlig.
" 27 - Oscar Hansen, Bekken og Johan Hansen.
Ny eier : fru Helga Löchen. - Fru Löchen mötte.

<u>O.r.sakf. Römcke</u> redegjorde for saken. Han fremla alminnelige og spesielle forutsetninger (dok. 12,13), oppgave over grunnpriser ved skattetakster (dok. 14), erklæring dat. 8/1-1949 vedk. t.nr. 10 (dok. 15), erklæring tgl. 23/8-1943 vedk. t.nr. 25 (dok. 16), do. av 18/1-1951 vedk. t.nr. 25

(dok. 17) samt endret reguleringsplan datert 1/12-1955 (dok. 18).

Han ba erstatnings- og refusjonsskjönn fremmet og fravikingskjennelse avsagt.

Retten og partene foretok deretter befaring av ekspropriasjonsområdet. Partene fikk anledning til å fremkomme med bemerkninger og foreta påvisninger etterhvert for de forskjellige takstnr.

Under takstnr. 5 fremla o.r.sakf. Andresen takstuttalelse av 5/1-1956 fra gartner Ermesjö (dok. 19) og do. av 6/1-1956 fra Lindbäck og Larsen (dok. 20). Tilsvarende uttalelser, dat. 5. og 6. jan. 1956 ble fremlagt vedk. t.nr. 15 (dok. 21 og 22), dessuten skriv, dat. 6/1-1956 fra Rosings Bro- og Gjærdefabrik A/S til gartner Lindbäck(dok. 23).

T.nr. 4 - 23 ble befart. T.nr. 1 - 3 og 24 - 27 utstår til fortsettelse av befaringen lördag 14. januar 1956 kl. 10 med fremmöte ved t.nr. 1.

Det protokollerte opplestes etterhvert.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Hallvard Löken (s) Eugen Wiik (s)

Thor Jörgensen (s) Hj. S. Bakstad (s)

År 1955 den 14. januar fortsatte Oslo Skjönnskommisjon II befaringen i ovennevnte sak nr. 32/1955 - Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen med fremmöte ved t.nr. 1.

For Oslo Kommune mötte o.r.sakf. Römcke, samt ingeniörene Seland, Stensrud og Bödtker.

De gjenstående takstnummer, t.nr. 1 - 3 og t.nr. 24 - 27, samt kommunens eiendommer ble befaret. Følgende

saksökte mötte etterhånden under befaringen: Fru Laura Skogstad (t.nr. 1 og 2), fröken Ragnhild Jacobsen og o.r.sakf. Ragnar Horn (t.nr. 3), o.r.sakf. Wille (t.nr. 25), handelsgartner Sigurd Holen (t.nr. 26) og fru Helga Löken (t.nr. 27). O.r.sakf. Horn fremla tegning vedk. våningshus under gnr. 83, bnr. 2(t.nr. 3) (dok. 24).

Partene fremkom med bemerkninger og foretok påvisninger.

Etter endt befaring utsattes de videre forhandlinger til torsdag 19. januar 1956 kl. 10 i Akerssalen, Trondheimsvn. 5, Oslo.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Hj. S. Bakstad (s) Thor Jörgensen (s)

Eugen Wiik (s) Hallvard Löken (s)

År 1956 den 19. januar holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsvn. 5.

Behandlingen av foranstående sak, nr. 32/1955. Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen fortsattes. Formannen fremla: prosesskrift av 17/1-1956 (dok. 25)/med ett bilag (1 ad 25) fra o.r.sakfører Vinding.

For saksökeren, Oslo Kommune, mötte o.r.sakfører Römcke samt ingeniörene Seland, Stensrud og Bödtker.

Följende saksökte mötte:

Fru Marie Jacobsens arvinger ved o.r.sakf. Ragnar Horn og frk. Ragnhild Jacobsen (nr. 3), Reidar Paulsen (nr. 4), handelsgartner Görtz s/m o.r.sakf. Andresen (nr. 5), Erling Olsen (nr. 7), A/S W. Jordan, Börste- og Penselfabrik v/ingeniör Stene (nr. 9), o.r.sakf. Vinding og Hilmar Olsen (nr. 10), Alf Lindbäck v/o.r.sakf. Andresen (nr. 15), Trestandard A/S v/o.r.sakf. Seel og regnskapssjef Rishovd,

Aanonsen Fabrikker v/advokat Bjerke (nr. 23), Eeg-Henriksen A/S v/o.r.sakf. Wille (nr. 25),Sigurd Holen (nr. 26) og fru Helga Löken (nr. 27).

O.r.sakf. Römcke fremla: Supplement til spesielle forutsetninger (dok. 26), nytt ekspropriasjonskart vedk. krysset med Finsenveien (dok. 27) samt fotostatkopi (dok. 28) av kart over de tre kraftledninger med servituttbelte (ad t.nr. 21 og 2

Römcke gjennomgikk saken. Vedk. t.nr. 3 ba han pkt. 3 i de spesielle forutsetninger rettet til: Erstatning for nytt gjerde.

O.r.sakf. Horn hadde ordet vedk. t.nr. 3, Reidar Paulsen vedk. t.nr. 4, o.r.sakf. Andresen og Görtz vedk. t.nr. 5.

Römcke bemerket vedr. t.nr. 5 at det vedrörende en grunnstripe på 4 m.s bredde fra nuværende veiområde nordover vil inngrep skje tidligst 2 år etter avsigelse av skjönnet. Angående mulig transport over dette område forutsettes minnelig avtale truffet.

Erling Olsen hadde ordet vedk. t.nr. 7, ingeniör Steine vedk. t.nr. 9, o.r.sakf. Vinding vedk. t.nr. 10.

Römcke gjorde vedk. t.nr. 10 samme protokolltilførsel som under t.nr. 5 vedr. det tidligste inngrep i en 4 m.s grunnstripe. Drivhusene vil bli krevet fjernet fra ekspropriasjonsarealet tidligst 2 år etter avhjemlingen av erstatningsskjönnet. 6 benkerekker må flyttes.

O.r.sakf. Andresen hadde ordet vedk. t.nr. 15.

Vedk. t.nr. 21 fremla Römcke skriv av 18/1-1956 fra Oslo Oppmålingsvesen (dok. 29) og erklæring av 9/12-1952 fra A/S Trestandard (dok. 30).

O.r.sakf. Seel hadde ordet vedk. t.nr. 21.

O.r.sakf. Wille fremla prosesskrift av 18/1-1956 vedk. t.nr. 25.

De videre forhandlinger utsattes til mandag 23. januar 1956 kl. 1 (13) i Akerssalen, Trondheimsvn. 5.

Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Hj. S. Bakstad (s) Thor Jörgensen (s)

Hallvard Löken (s) Eugen Wiik (s)

År 1956 den 23. januar holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsvn. 5.

Hovedforhandlingen i foranstående sak, nr. 32/1955. Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen, fortsattes.

For saksökeren, Oslo Kommune, var tilstede: o.r.sakförer Römcke, samt ingeniörene Seland, Stensrud og Bödtker.

Följende saksökte mötte:

Reidar Paulsen (nr. 4), Görtz (nr. 5), Haakon Holmen (nr. 19, 20 og 22), advokat Bjerke og sekretær Lia (nr. 23), o.r.sakf. Wille og disponent Zernikov (nr. 25), Holen (nr. 26).

Dessuten mötte tömmermester Vister s/m advokat Sandborg - i egenskap av leier av del av tomt under t.nr. 21, gnr. 124, bnr. 105.

Vedk. t.nr. 23 fremla Römcke erklæring av 19/8-54 (dok. 32). Advokat Bjerke fremla skriv av 11/1-1956 fra Aanonsen Fabrikker (dok. 33), do. av 7/12-1955 fra d.s. (dok.34) og do. av 8/12-1955 fra arkitekt Sofus Hougen (dok. 35), alle til advokat Bjerke.

Vedk. t.nr. 22 ba Römcke ytterligere taksert den gjenværende del av eiendommen på östsiden av Störe Ringvei for mulig innlösning. Haakon Holmen hadde ordet.

Vedk. t.nr. 26 hadde Sigurd Holen ordet.

Vedk. t.nr. 25 fremla Römcke erklæring av 2/1-1946 (dok. 36).

Advokat Sandborg, tömmermester Vister og ingeniör Bleken foretok i fellesskap befaring av leiet område under t.nr. 21. Etter deres tilbakekomst til rettssalen ble dette spörsmål behandlet.

Römcke ba opprettet nytt takstnr. 21 b, byggmester Johan L. Vister som leier av grunn av gnr. 124, bnr. 1 og 105. Det er opplyst at leiekontrakten utlöper 1/5 1960 med rett til forlengelse i ytterligere 5 år. Inngrep i det leiede område - som er særskilt inngjerdet, - vil skje tidligst 2 år etterat erstatningsskjönnet er avhjemlet. Han ba fastsatt erstatning for avsavn av den grunn som inngår i ekspropriasjonsarealet, fra sistnevnte tidspunkt i gjenværende leietid. Videre fastsettes erstatning for flytning av gjerde.

Advokat Sandborg hadde ordet. Han samtykket i at taksten ble fremmet som begjært.

Behandlingen av t.nr. 25 ble så gjenopptatt.

Römcke ba erstatningen alternativt taksert under den forutsetning at grunneieren gis anledning til å erverve et område av kommunens tilstötende eiendom, begrenset mot sydöst av regulert parkbelte og mot nord av en linje i flukt med eiendommens nordgrense. Arealet anslås til ca. 400 å 500 m2.

O.r.sakf. Wille fremla to kartriss (dok. 37 og 38) over opprinnelig regulering og nugjeldende regulering og hadde ordet til prosedyreinnlegg.

Römcke bemerket at veianlegget ikke ville gjöre inngrep i ekspropriasjonsområdet för 2 år etterat erstatningsskjönnet er avgitt. Imidlertid vil en elektrisk kabel som för nevnt bli lagt kommende sommer. Traséen vil gå i ca. 1/2 meters avstand fra östre reguleringslinje. Bebyggelsen kan for veianleggets skyld bli stående i 2 årsfristen.

Wille repliserte.

Römcke ba under henvisning til foranstående protokolltilförsel atter alternativt takst avgitt under forutsetning av at eieren gis anledning til i tillegg til forannevnte 400-500 m2 å erverve et område begrenset mot vest av A/S Tekstil industris eiendom, mot nordöst av kraftledningenes servituttbelte mot sydöst av regulert parkbelte og mot syd av saksöktes

eiendom samt forannevnte areal på 400-500 m2. Dette tilleggs-areal utgjör ca. 960 m2. Han ba videre disse to tilleggsareal taksert.

Han ba videre fravikingskjennelse avsagt.

Handelsgartner Görtz fikk ordet til tilleggsbemerkninger.

Saken ble opptatt til skjönn.

Det protokollerte opplestes etterhvert.

De videre forhandlinger utsattes til torsdag 26. januar 1956 kl. 1 (13) på formannens kontor.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Hj. S. Bakstad (s) Thor Jörgensen (s)

Eugen Wiik (s) Hallvard Löken (s)

År 1956 den 30. januar holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor.

I foranstående sak, nr. 32/1955. Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen, fortsattes for lukkede dörer rådslagningen og stemmegivningen.

Formannen fremla:

Skriv av 23/1-1956 fra fru Helga Löken (dok. 39).
" " 26/1-1956 " Reidar Paulsen med ett bilag. (Dok. 40).
Prosesskrift av 26/1-1956 fra advokat Wilh. Henrichsen med 4 bilag (dok. 41).
Skriv av 28/1-1956 fra Oppmålingsvesenet (dok. 42).
" " 28/1-1956 " Kommuneadvokaten med 4 bilag (dok. 43).
" " 30/1-1956 fra Kommuneadvokaten med 3 bilag (dok. 44).

Til fortsettelse av rådslagningen utsattes forhandlingene til onsdag 1. februar kl. 2 (14) på formannens kontor.

Ragnar Christophersen (s)

Eugen Wiik (s) Hallvard Löken (s)

Hj. S. Bakstad (s) Thor Jörgensen (s)

År 1956 den 4. februar holdtes möte i
Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor.

I foranstående sak, nr. 32/1955, ekspropriasjonsskjönn med utligning av refusjonsplikt vedrörende grunn til Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen og til utvidelse av krysset Ulvenveien - Sinsenveien - Ribstonveien, ble det etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer i flere möter avsagt sådant

E r s t a t n i n g s s k j ö n n:

Oslo Kommune har som saksöker ved stevning av 12/10-1955 begjært ekspropriasjonsskjönn fremmet i henhold til reguleringsbeslutning av 29/11-1946av Akers herredstyre, stadfestet av departementet 24/4-1947, og beslutning av Oslo bystyre 16/9-1954, stadfestet 28/9-1954, med en mindre endring av 1/12-1955 (vedk. t.nr. 1, 2 og 3).

Enkelte av de ialt 27 saksökte (t.nr. 21 og t.nr. 25) har fremsatt krav om at skjönnet skal omfatte ikke bare ekspropriasjonsområdet ifölge de foran nevnte reguleringsbeslutninger, men også tilstötende arealer, som det skal foreligge reguleringsbeslutning om angående utleggelse til offentlig bruk, således til gröntbelte og til annen krysssende offentlig vei. Iallfall, påstås det, må ulempeserstatning fastsettes under nærværende ekspropriasjon under hensyntagen også til de inngrep i de saksöktes eiendommer som en gjennomförelse av de nevnte, andre reguleringsbeslutninger vil medföre.

Kommunen har protestert mot dette og har presisert at der i nærværende sak ikke kreves ekspropriert annet eller mere enn det område som er angitt i ekspropriasjonsbegjæringen med bilag.

Skjönnskommisjonen finner ikke å ha anledning til å utvide skjönnet til å omfatte annet eller mere enn det saksökeren selv har fremmet begjæring om, og kan ikke mot kommunens protest avsi skjönn i henhold til reguleringsbeslutninger

som ikke er påberopt av saksökeren, som der ikke foreligger nærmere opplysninger om, og som i det hele ikke er dokumentert. Ved eventuell senere ekspropriasjon i henhold til de her omhandlede reguleringsbeslutninger vil de saksökte ha i behold de erstatningskrav de kan gjöre gjeldende i den anledning.

Vedkommende endel av de berörte eiendommer (t.nr. 3, 4 og 5) er det opplyst at det foreligger vedtatt bebyggelsesplan med boligblokker. Skjönnskommisjonen finner at ekspropriasjonen ikke vil gripe inn i denne plan. Den har ved sitt skjönn over grunnverdiene tatt hensyn også til denne opplysning samt til alle ledsagende omstendigheter.

På endel av de berörte eiendommer (t.nr. 5, 10, 15 og 26) drives forretningsmessig gartnerbruk. Skjönnskommisjonen har funnet at grunnverdien for disse eiendommer blir den samme, hvadenten grunnen takseres etter byggegrunnsverdi eller som basis for gartneribedrift. Som följe herav blir disse saksökte å tilkjenne erstatning for driftstap i tillegg til grunnerstatningen.

Det fastsattes följende takster:

T.nr. 1. gnr. 83, bnr. 70, Ansgar Skogstad.
212 m2 og 8 m2 grunn takseres til 0 som gammel veigrunn.

T.nr. 2. gnr. 83, bnr. 32, fru Laura Skogstad.
75,3 m2 grunn - kr. 25.- pr. m2.
Skråningserstatning - kr. 12.50 pr. m2.

T.nr. 3. gnr. 83, bnr. 2 og 49 og gnr. 84, bnr. 18 - fru Marie Jacobsens arvinger.

Inkl. nytt skjönn avsagt 23/6-54.

454.8 m2 og 25.6 m2 av 83/2 - kr. 18.- pr. m2.
368 m2 av 83/49 - kr. 14.- pr. m2.
210 m2 av 84/18 - kr. 0.- som gammel veigrunn.
239.1 m2 av 84/18 - kr. 18.- pr. m2.
Eventuelt innlösningsareal, ledig veigrunn i Sinsenveien - kr. 7.- pr. m2.
Erstatning for våningshus - kr. 32.000.-.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m. Granittmuren forutsettes fjernet av anlegget.
Flytting av dukkestue - kr. 500.-.
Flytting av flaggstang - kr. 250.-.
Skråningserstatning fastsettes til en halvdel av de respektive erstatninger for grunn pr. m2.
Erstatning for frukttrær og busker - kr. 2.500.-.
Ulempeserstatning for beskjæring av eiendommen finnes det ikke å være grunnlag for å tilkjenne, idet gnr. 83, bnr. 2 og bnr. 49 må sees under ett. Heller ikke finner Kommisjonen grunnlag for å tilkjenne erstatning for eventuell rivning eller flytning av uthus, i det öyeblikk grunnprisen fastsettes som for forretningstomt.

T.nr. 4, gnr. 83, bnr. 1, Karl og Reidar Paulsen.
657.8 m2 - kr. 14.- pr. m2.
For flytting av gjerde med port - kr. 15.- pr. m. inklusive porten.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.

T.nr. 5, gnr. 83, bnr. 48, 164 og 295, handelsgartner Wilh. Görtz.
233.6 m2, 448.8 m2 og 657.6 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
Flytting av flaggstang - kr. 250.-
Flytting av gjerde med 3 porter - kr. 15.- pr. m. inklusive 2 porter samt for en ny port - kr. 250.-.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
Erstatning for beplantning - kr. 4.500.-.
Erstatning for midlertidig og varig driftstap, heri inkludert flytting av benker - kr. 12.000.-.

T.nr. 6. gnr. 83, bnr. 120, overingeniör Frithjof B.Paulsen.
150 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m. og for ny port
Inkl - kr. 250.-.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
Erstatning for beplantning - kr. 1000.-.

T.nr. 7. gnr. 83, bnr. 161, Erling Olsen.
304.3 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m.
Inkl Flytting av elektriske ledninger og fundament
for portstolper - kr. 300.-.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
Forövrig ingen ulempeserstatning.

T.nr. 8. gnr. 83, bnr. 121 og 122, Udnæs & Isachsen A/S.
148.2 m2 og 148.4 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
Påstand om erstatning for tap av parkerings-
mulighet tas ikke tilfölge, da sådant tap
ikke anses godtgjort.

T.nr. 9, gnr. 83, bnr. 94 og 115, A/S W. Jordan Börste-
og Penselfabrik.
211.3 m2 og 248.5 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
40 m2 takseres til 0 som gammel veigrunn.
Flytting av gjerde - kr. 15.- pr. m. inklusive
port.
Flytting av flaggstang - kr. 250.-.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.

T.nr. 10. gnr. 83, bnr. 85 og 86, gartner Hilmar B. Olsen m.fl
434.3 m2 og 188.3 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m. og for to
Inkl porter kr. 600.-. For villvinhekk - kr. 100.-.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
For avkappning av to drivhus - kr. 4.200.-.
Erstatning for varig og midlertidig driftstap,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/12215/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

heri inkludert for flytting av benker - kr. 9.000.-.

T.nr. 11. gnr. 83, bnr. 65, assurandör Sverre Hauge.
55 m2 takseres til 0 som gammel veigrunn.
414.3 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m.
For flytting av port - kr. 450.-.
For flytting av flaggstang - kr. 250.-.
For frukttrær og beplantning - kr. 1.100.-.
Ulempeserstatning for beskjæring av tomten - kr. 1.500.-.

T.nr. 12. gnr. 124, bnr. 39 og 41, fru Olga Ramstad.
40 m2 takseres til 0 som gammel veigrunn.
367.1 m2 og 80.2 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m. og for port - kr. 250.-.
For flytting av portstolper - kr. 800.-.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
For beplantning - kr. 1,500.-.

T.nr. 13. gnr. 83, bnr. 66, Gunnar Dyrhoff.
60 m2 takseres til 0 som gammel veigrunn.
423.7 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For flytting av gjerde - kr. 15.- pr. m. inklusive port.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
For beplantning - kr. 1,000.-.
Ulempeserstatning for beskjæring av tomten - kr. 1,000.-.

T.nr. 14. gnr. 124, bnr. 42, fru Ragna Aavik.
338.9 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m. og for port kr. 250.-.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.

For frukttrær og beplantning - kr. 1.600.-.
For beskjæring av tomten - kr. 1.200.-.

T.nr. 15. gnr. 124, bnr. 46, gartner Alf Lindbäck.
341.5 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m. og for port kr. 250.-.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
For beplantning - kr. 1.000.-.
Erstatning for driftstap inklusive ulemper ved beskjæring av tomten - kr. 4.500.-.

T.nr. 16, gnr. 124, bnr. 73, Sigurd Lie.
347.2 m2 grunn - kr. 20.- pr. m2.
Skråningserstatning - kr. 10.- pr. m2.

T.nr. 17. gnr. 124, bnr. 51, A/S Rustfri Montering.
60 m2 takseres til 0 som gammel veigrunn.
155.7 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m. og for flytting av port - kr. 250.-.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.

T.nr. 18. gnr. 124, bnr. 55, Alfred Hegnar jr.
40 m2 takseres til 0 som gammel veigrunn.
229.7 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.

T.nr. 19. gnr. 124, bnr. 56, eier: Ragnvald Holmens dödsbo, fester: A/S Ulvenveien 53/55.
186.7 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
Flytting av törkestativ - kr. 200.-.

T.nr. 20. gnr. 124, bnr. 81, eier : Ragnvald Holmens dödsbo, fester: A/S Husebygging m.fl. (lekeplass)
254.9 m2 grunn takseres til kr. 7.- pr. m2.
Skråningserstatning - kr. 3.50 pr. m2.

T.nr. 21. gnr. 124, bnr. 105, A/S Trestandard.
258.5 m2 og 497 m2 grunn, tils. 755.5 m2 takseres til 0 i henhold til foreliggende veierklæring (dok. 30).
704.5 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
776 m2 grunn (servituttbelagt) - kr. 6.- pr. m2.
For flytting av gjerde tilkjennes ikke erstatning, da gjerdet ikke er godkjent av bygningsmyndighetene.
Inkl Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2. for fritt område og kr. 3.- pr. m2 for servituttbelagt område.
Påstand om ulempeserstatning for utgifter til ekstra fundamentering for fremtidig bebyggelse på tomten tas ikke tilfølge. Det dreier seg her om en egenskap ved tomten. Dessuten er tomten kjöpt av nuværende eier med kjennskap til reguleringen. Jfr. Stang: Bygningsrett s. 168 m/henvisninger.
Påstand om ulempeserstatning for omlegging av adkomstvei finnes ikke å kunne tas tilfölge, jfr. veierklæring, dok. 30.

T.nr. 21b. del av gnr. 124, bnr. 105, leier tömmermester J.L. Vister.
Utgår Avsavnserstatning for leierett til ca. 495 m2, hvorav servituttbelagt 455 m2, - kr. 1.500.-.

T.nr. 22. gnr. 124, bnr. 1, gårdbruker Haakon Holmen.
982 m2 og 5.9 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
1364 m2 grunn (servituttbelagt) - kr. 6.- pr. m2.
Inkl Skråningserstatning fastsettes til en halvdel av de respektive grunnerstatninger. Eventuelt innlösningsareal på östsiden av veien takseres til kr. 1.800.-.
Ulempeserstatning hvis innlösning ikke finner sted - kr. 800.-.

T.nr. 23. gnr. 124, bnr. 78 og 107, Aanonsen Fabrikker.
441.5 m2 og 41.2 m2 grunn, tils. 482.7 m2
takseres til 0 i henhold til foreliggende vei-
erklæring (dok. 32).
Anket 874.5 m2 og 90.2 samt 40.5 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2
For flytting av gjerde - kr. 15.- pr. m,
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.
Forövrig ingen ulempeserstatning.

T.nr. 24. gnr. 124, bnr. 38, Tekstilindustri A/S.
28 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
Anket. For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m.
Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.

T.nr. 25. gnr. 124, bnr. 79, Eeg-Henriksen A/S.
A. Grunnerstatning:
1425 m2 og 144 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
Kommunen har opplyst at av de 1425 m2 ligger
Anket. et areal, stort 441.5 m2 innenfor 8 m.'s
regulert veibredde, og har hevdet at dette
areal (subsidiært halvparten av 8 m.'s bredde
med et areal stort 264.3 m2 - jfr. dok. 42) blir
å avstå vederlagsfritt av grunneieren i henhold
til dennes erklæring av 8. januar 1946 (sakens
dok. 36).
Denne erklæring har i dette tilfelle en annen
ordlyd enn den vanlige. Den trykte tekst er
ströket og erstattet med helt andre ord, slik at
omhandlede passus (nr. 3) lyder: "Eventuell
grunnervervelse må skje etter bygningslovens
bestemmelser".
Under disse omstendigheter finner Skjönns-
kommisjonen det ikke godtgjort at grunneieren
har påtatt seg forpliktelse til vederlagsfri
avståelse av grunn i 8 m.'s, subsidiært 4 m.'s,
bredde.
Kommisjonen har derfor tatt det omhandlede areal

med i det grunnstykke hvorfor erstatning foran er fastsatt.

B. Erstatning for nytt gjerde - kr. 26.- pr. m.

C. Flytting av törkestativ - kr. 200.-.

D. Skråningserstatning - kr. 7.- pr. m2.

E. Erstatning for omlegging av vei innen tomten - kr. 3.000.-.

F. Ulempeserstatning for beskjæring av tomten.
Skjönnskommisjonen finner ikke å kunne ta tilfölge de av grunneieren fremsatte nærmere spesifiserte krav på erstatning for påstått nödvendiggjort flytning av det hele anlegg på eiendommen, heri innbefattet både det permanente bygg og diverse midlertidige byggverk av forskjellig art.
Grunneieren har kjöpt og bebygget tomten med kjennskap til den opprinnelige regulering.
Når Ringveiens trasé ved den regulering som nu gjennomföres, er lagt noe anderledes enn tidligere forbi denne eiendom, antar Skjönnskommisjonen at det som grunneieren eventuelt vil ha krav på, er ulempeserstatning for tap som tilföyes ved den ytterligere beskjæring som den siste (gjeldende) regulering medförer, sammenlignet med den opprinnelige.
Skjönnskommisjonen finner at noen slik ulempeserstatning ikke er begrunnet, forsåvidt angår den permanente verkstedsbygning. Denne bygning antas like verdifull og like nyttbar for grunneierens bedrift etter som för ekspropriasjonen.
Vedkommende de övrige byggverk på eiendommen foreligger midlertidighetserklæringer (dok. 16 og 17, jfr. dok. 45). Skjönnskommisjonen er ikke enig med grunneierens prosessfullmektig i at disse midlertidighetserklæringer er knyttet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/12215/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

til den regulering som gjaldt da erklæringene ble utstedt, og ikke kan påberopes av kommunen, når en endret regulering blir gjennomført. Erklæringene antas å medføre at grunneieren er avskåret fra å kreve erstatning for disse byggverks vedkommende.
Skjönnskommisjonen finner imidlertid at regulleringen (på grunnlag av det foran anförte hovedsynspunkt) generelt medförer en beskjæring av tomtareålet som reduserer grunneierens nytte av resteiendommen, og som det derfor må tilkjennes erstatning for.
Denne erstatning fastsettes til kr. 15.000.-.
Alternativt til denne erstatning fastsettes:
Et kommunen tilhörende eventuelt innlösningsareal på östsiden av saksöktes eiendom takseres (eksklusive det såkalte gröntbelte) til kr. 14.- pr. m2.
Under forutsetning av at saksökte gis anledning til å overta dette areal fastsettes ulempeserstatningen til kr. 10.000.-.

T.nr. 26. gnr. 124, bnr. 85, handelsgartner Sigurd Holen.
Det avstås ingen grunn.
For nytt gjerde - kr. 21.- pr. m.
Skråningserstatning - kr. 11.- pr. m2.
Erstatning for driftstap, midlertidig og varig - kr. 4.000.-.

T.nr. 27. gnr. 124, bnr. 23 og 24, fru Helga Löchen.
154.2 m2 og 91.5 m2 (av bnr. 23) samt 290.1 m2 og 43.4 m2 (av bnr. 24) takseres til kr. 10.- pr. m2.
Erstatning for frukttrær - kr. 400.-.
Erstatning for våningshus - kr. 11.000.-.

Kommunens eiendommer takseres slik:

Gnr. 124, bnr. 88.
1416 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
120 m2 grunn (servituttbelagt) - kr. 6.- pr. m2.
Gnr. 124, bnr. 68.
1 m2 grunn - kr. 14.-.
Gnr. 124, bnr. 37.
1495 m2 grunn - kr. 14.- pr. m2.
Samtlige disse arealer ligger innenfor 20 m. regulering.

Deretter avsas sådant

R e f u s j o n s s k j ö n n:

Skjönnskommisjonen finner at samtlige berörte eiendommer tilföres slike fordeler og verdiökning ved reguleringen at refusjonsplikt er begrunnet forsåvidt angår kommunens utlegg til erstatning for avståelse av grunn innenfor 20 m.'s regulering, dog med följende modifikasjoner:

Forsåvidt angår t.nr. 1, gnr. 83, bnr. 70, hvorfra bare eksproprieres vederlagsfri veigrunn, forutsetter Skjönnskommisjonen at eiendommen ikke tas med i refusjonsoppgjöret, da eiendommene ellers på denne side av krysset Sinsenveien - Store Ringvei (nordvestsiden) ikke inngår i oppgjöret.

T.nr. 22, gnr. 124, bnr. 1, fritas helt for refusjon.

Disse eiendommer ilegges bare halv refusjon: Av t.nr. 3: gnr. 84, bnr. 18 (fasadelinje 31.75 m. til Ribstonveien), gnr. 83, bnr. 2 (fasadelinje 37.42 m. til Ribstonveien), t.nr. 21, gnr. 124, bnr. 105, t.nr. 25, gnr. 124, bnr. 79.

De övrige eiendommer må svare full refusjon. Forsåvidt angår t.nr. 3, gnr. 83, bnr. 2 og 49, vil dette si at full refusjon må svares for fasadelinjer 33.02 og 30.45 m. til Store Ringvei.

For refusjonsoppgjöret oppstilles 3 enheter: 1) Ribstonveien, 2) Store Ringvei fra krysset med Sinsenveien til og med t.nr. 20, gnr. 124, bnr. 81, 3) Store Ringvei fra og med t.nr. 21, gnr. 124, bnr. 105 til ekspropriasjonsfeltets sydlige endepunkt.

For følgende eiendommer er refusjonsbelöpet forfalt til betaling: T.nr. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24 og 25.

For disse eiendommer forfaller refusjonen ved bebyggelse: T.nr. 3, 4, 20, 26 og 27.

Kommunen har også begjært fravikingskjennelse. Den har meddelt at våningshus på t.nr. 3 og t.nr. 27 kan bli stående i en frist av 2 år fra forkynning av nærværende skjönn, likesom vedrörende t.nr. 5 og 10 en grunnstripe på 4 m.'s bredde fra nuværende veiområde nordover vil kunne disponeres av eierne i samme 2 års frist.

I henhold hertil avsis sådan

K j e n n e l s e:

Oslo Kommune kjennes berettiget til mot å betale, eventuelt deponere, de i foranstående erstatningsskjönn fastsatte erstatninger å overta de takserte arealer fra t.nr. 1-25 og 27.

Overtagelsen kan skje 14 dager fra forkynning av kjennelsen, dog således at eksproprierte våningshus på t.nr. 3 og t.nr. 27 blir stående i 2 år fra forkynning av kjennelsen og vedrörende t.nr. 5 og t.nr. 10 en grunnstripe av 4 m.'s bredde fra nuværende veiområde nordover kan disponeres av eierne i samme 2 årsfrist.

I erstatning for utlegg til juridisk - og i enkelte tilfelle også teknisk - bistand betaler Oslo Kommune innen 14 dager fra forkynning av skjønnet til eieren av:

T.nr. 3, Marie Jacobsens arvinger - kr. 600.-.
" 5, Wilh. Görtz - kr. 400.-.
" 10, Hilmar Olsen m.fl. - kr. 400.-.
" 15, Alf Lindbäck - kr. 400.-.
" 17, A/S Rustfri Montering - kr. 50.-.
" 21, A/S Trestandard - kr. 600.-.
" 23, Aanonsen Fabrikker - kr. 600.-.
" 25, H. Eeg-Henriksen A/S - kr. 1.000.-.
" 21b, Tömmermester J.L. Vister - kr. 100.-.

Samtlige avgjörelser i skjönn og kjennelse er enstemmige.

Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Hj. S. Bakstad (s) Thor Jörgensen (s)

Eugen Wiik (s) Hallvard Löken (s)

Rett utskrift bekreftes:

R. Thorbjørnsen

h.r.advokat.

ad 12215-39

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJÖNNSKOMMISJON II.

År 1959 den 11. mai holdtes møte i Oslo Skjönnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann.
Arkitekt Hj. S. Bakstad.
Driftsbestyrer Thor Jörgensen.
Ingeniör Hallvard Löken.
Formann Eugen Wiik.

Etter fremmöte på Sinsen högre skole, Lörenveien 11, foretokes
Sak nr. 1/1959: Begjæring om ekspropriasjonsskjönn med utligning av refusjonsplikt vedr. grunn til Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For saksökeren, Oslo kommune, mötte h.r.advokat Harald Römcke, ingeniör Bugge og overingeniör Hartvig (fra Oslo Lysverker) samt ingeniör Hall.

De saksökte påroptes og mötte således:
T.nr. 3, Marie Jacobsens arvinger ved fru Ingeborg Tönsberg, Oscar Jacobsen og Trygve Jacobsen.
" 4, Karl og Reidar Paulsen - ved Karl G. Paulsen.
" 5, handelsgartner Wilh. Görtz - ved o.r.sakförer Henry W. Andresen (ikke prosessfullmektig).
" 6, overingeniör Frithjof G. Paulsen - personlig.
" 7, Erling Olsen - personlig.
" 10, gartner Hilmar B. Olsen m.fl. - avga ikke möte personlig ved forhandlingenes begynnelse.
" 11, assurandör Sverre Hauge - personlig.
" 12, fru Olga Ramstad - ved Jens Ramstad.

T.nr. 13, Gunnar Dyrhoff - mötte ikke.
" 14, frk. Ragna Aavik " "
" 15, Alf Lindbäck - " "
" 19, Haakon Holmen - personlig.
Fester: A/S Ulvenveien 53/55 - mötte ved Haagen Hauglum.
" 20, Haakon Holmen - personlig.
Fester: A/S Husebygging - ingen mötte.

For samtlige disse mötte advokat Dalan som prosessfullmektig (dessuten for t.nr. 22 og t.nr. 27).

T.nr. 21, A/S Trestandard - ved Vogt-Lorentzen og advokat Wilhelm Henrichsen v/o.r.sakförer Sunde.
" 22, gårdbruker Haakon Holmen - personlig og med advokat Dalan som prosessfullmektig.
" 23, A. Aanonsens Fabrikker v/Finn R. Samuelsen og prosessfullmektig advokat Olaf R. Bjercke.
" 24, Tekstilindustri A/S v/Wilhelm Francke og advokat Henrichsen v/Sunde.
" 25, Eeg-Henriksen H. A/S - ved advokat Wille.
" 27, fru Helga Löchen - personlig og med advokat Dalan som prosessfullmektig.

Det fremkom ingen innvendinger mot kommisjonsmedlemmenes habilitet.

Advokat Römcke redegjorde for saken. Han fremla:

Dok. 5 Oppgave fra Boliginstituttet over tinglyste tomtesalg i Ökern, Lören og Hovind-ströket.

5 a Oppgave med grunnpriser.

" 6 Gjenpart av overenskomst mellom Oslo kommune og Helga Löchen (t.nr. 27) av 18/12-1957.

Han ba skjönnet fremmet.

Advokat Dalan hadde ordet til innledende bemerkninger på vegne av sine parter. Han fremla prosesskrift av 9/5-1959 med 7 bilag og stillet til kommisjonsmedlemmenes disposisjon 5 eksemplarer av det utarbeidede bidrag i lagmannsrettssaken.

" 7

Retten og partene påbegynte deretter befaringen av ekspropriasjonsområdet. Befaring ble foretatt av alle eiendommer tilhörende de av advokat Dalan representerte parter,

nemlig takstnr. 3, 4, 5, 6, 7, 1o, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 2o, 22 og 27. Under takst nr. 1o møtte gartner Olsen personlig under befaringen, under takst nr. 13 fru Dyrhoff. Ellers møtte de parter som er angitt foran.

Partene hadde ved hvert enkelt takstnummer anledning til å fremkomme med bemerkninger og å foreta påvisninger.

Den videre befaring - av takstnr. 21, 23, 24 og 25 ble utsatt til tirsdag 12/5. 1959 kl. 13 med fremmøte ved Lören skole. Prosedyremöte ble berammet til torsdag 14/5. 1959 kl. 15 i Akerssalen, Trondheimsveien 5 med eventuell fortsettelse sammesteds fredag 15/5. kl. 15.

Retten hevet.

År 1959 den 12. mai fortsatte Oslo Skjönnskommisjon II etter fremmöte ved Lören skole befaringen i forannevnte sak, nr. 1/59, Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen.

For saksökeren, Oslo kommune, mötte advokat Römcke, ingeniörene Bugge og Hall og overingeniör Bödtker.

Befaringen ble påbegynt ved takst nr. 21.

For saksökte A/S Trestandard mötte Vogt-Lorentzen og advokat Henrichsen ved o.r.sakförer Sunde.

Ved takst nr. 24, Tekstilindustri A/S, mötte advokat Henrichsen ved o.r.sakförer Sunde samt disponent Francke.

Ved takst nr. 23, A. Aanonsens Fabrikker, mötte advokat Olaf R. Bjercke, soussjef Finn R. Samuelsen og arkitekt Sofus Hougen.

Ved takst nr. 25, H. Eeg Henrichsen A/S, mötte advokat Wille, disponent Jan Eeg-Henrichsen og P.Ö. Wærnes. Advokat Römcke

Dok. 8. fremla her nytt kartriss.

Partene fremkom med bemerkninger og redegjörelser samt foretok påvisninger. De videre forhandlinger utstår som tidligere bestemt til torsdag 14. mai 1959 kl. 15 i Akerssalen, Trondheimsveien 5.

Retten hevet.

År 1959 den 14. mai holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsveien 5.

Man fortsatte behandlingen av Sak nr. 1/59, ekspropriasjon av grunn til Store Ringvei fra Singsenveien til Alnabanen.

For saksökeren, Oslo kommune, mötte advokat Römcke og ingeniörene Bugge og Hall.

For de saksökte nr. 3 - 7, 1o- 15, 19, 2o, 22 og 27 mötte deres felles prosessfullmektig advokat Dalan. Dessuten mötte följende parter personlig: T.nr. 3 - fru Tönsberg Oscar Jacobsen og Trygve Jacobsen, t.nr. 4 - Reidar Paulsen, t.nr. 6 - overingeniör Fridtjof Paulsen, t.nr. 11 - assurandör Hauge.

For saksökte nr. 21, A/S Trestandard, mötte advokat Wilhelm Henrichsen ved o.r.sakförer Sunde.

For saksökte nr. 23, Aanonsen Fabrikker, mötte advokat Olaf Bjercke og sousjef Samuelsen.

For saksökte nr. 24, Tekstilindustri A/S, mötte advokat Wilhelm Henrichsen ved o.r.sakförer Sunde samt disponent Francke.

For saksökte nr. 25, H. Eeg-Henrichsen A/S mötte advokat Wille og disponent Jan Eeg-Henrichsen.

Advokat Römcke fremla:

Dok. 9. Korrigert oppstilling av de spesielle forutsetninger.
Dok. 1o. Skriv av 5/3. 1959 fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet til Kommunikasjonsrådmannen.
" 11. Skriv av 8/5. 1959 fra Bygartneren til Kommuneadvokaten.
" 12. Skriv av 14/5. 1959 fra Oppmålingsvesenet til Kommuneadvokaten.
" 13. Meddelelse dat. 13/5. 1959 fra Oslo Lysverker.

Advokat Römcke hadde ordet til prosedyre-innlegg Han ba tilfört at skjönn avgis under den forutsetning at adgang til inn- og utkjöring fra og til den omlagte vei ikke endres, med mindre dette spesielt blir anmerket ved de enkelte eiendommer.

Han opplyste at det vedrörende eiendommer som beröres av Oslo Lysverkers kabelanlegg i 1956 vil bli godtgjort renter av erstatningene fra 4/7. 1956, dog undtatt for gjerde-erstatninger og flytningserstatninger i det hele. Disse erstatninger forfaller når arbeidet er utfört.

Advokat Dalan fremla:

Dok. 14. Skisse vedk. portarrangement på t.nr. 7.
" 15. Skriv av 4/1. 1936 til Akers Reguleringsvesen vedk. t.nr. 6.
" 16. Skriv av 22/1. 1936 til Fr. Paulsen fra Akers Reguleringsvesen - samme t.nr.
" 17. Ferdigattest dat. 23/2. 1937 vedk. samme t.nr.
(dok.18 faller ut)

Advokat Dalan hadde deretter ordet til prosedyre. Vedk. t.nr. 27 fremla han 3 fotografier av den nu nedrevne bebyggelse. Han fremla påstandsskrift av 14/5. 1959.

Dok. 19 a-c
Dok.2o

Advokat Römcke hadde ordet til imötegåelse av advokat Dalan. Denne hadde ordet til replikk.

Römcke fremla veierklæringer vedr. följende t.nr.

Dok. 21-34 T.nr. 3, nr. 4, 5, 6, 7, 1o, 11, 12, 13, 14, 15, 19 og 21.

De videre forhandlinger utsattes til fredag 15. mai 1959 kl. 16.

Retten hevet.

År 1959 den 15. mai holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsveien 5.

Man fortsatte behandlingen av

Sak nr. 1/59, ekspropriasjon av grunn til Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen.

For saksökeren, Oslo kommune, mötte advokat Römcke og ingeniörene Bugge og Hall.

Saksökte nr. 21, A/S Trestandard, og nr. 24, Tekstilindustri A/S, mötte ved advokat Henrichsen ved o.r.sakförer Sunde. Vedk. t.nr. 24 mötte også disponent Francke.

Saksökte nr. 23, Aanonsen Fabrikker, mötte ved advokat Bjercke og soussjef Samuelsen.

Saksökte nr. 25, H. Eeg-Henrichsen A/S, mötte ved advokat Wille og disponent Jan Eeg-Henrichsen.

Advokat Römcke fortsatte sitt prosedyreinnlegg og behandlet nu t.nr. 25.

Han viste til dok. 36 i den tidligere skjönnssak

(32/55), tinglyst veierklæring, og påsto at grunneieren ikke til kjentes erstatning for den grunn som medgår til vei av 8 meters bredde, subsidiært i den halve bredde. Han ba skjönnet alternativt avgitt under den forutsetning at saksökte gis anledning til å erverve arealer av kommunens eiendom på östsiden som angitt med röd innramming på fremlagt situasjonsriss, dok. nr. 8.

Det forutsettes at utkjöring på og innkjöring fra Store Ringvei ikke tillates for denne eiendoms vedkommende.

Advokat Wille hadde ordet til tilsvar. Han fremla 2 riss vedk. t.nr. 25 samt uttalelse av 11/5. 1959 fra H.Eeg-Henrichsen. Han anmodet om at Skjönnskommisjonen i forbindelse med refusjonsskjönnet særskilt vurderer den verdistigning som Store Ringvei vil medföre for Eeg-Henrichsens eiendom.

Dok. 35 og 36.
" 37.

Advokat Römcke repliserte.
Han begjærte takst avgitt over det areal som ifölge dok. 8 alternativt tillegges dette takstnummer.

Det forutsattes at eiendommen i ethvert tilfelle får adkomst til Lörenveien over kommunens område - vederlagsfritt.

Advokat Wille hadde ordet pånytt.

Advokat Römcke behandlet deretter t.nr. 23. Han ba tilfört at utkjöring på og innkjöring fra Store Ringvei ikke tillates for denne eiendoms vedkommende. Han var enig i at det ble tilkjent erstatning for tapt anledning til å utnytte veiområdet midlertidig til anleggsbrakke.

Dok. 38
" 39 og 40
" 41

Advokat Bjercke hadde ordet og fremla: 1 kartriss og to skriv av 14/5. 59 fra Rosings gjærdefabrikk, samt skriv av 15/5. 1959 fra Henry Hansen & Sönn.
Han ba om at særskilt hensyn måtte bli tatt ved avgjörelsen av refusjonsspörsmålet til de byrder som ifölge de fremlagte dokumenter (dok. 32, 34 og 35 i forrige sak - nr. 32/55) er pålagt dette takstnummer, og om at disse byrder må bli særskilt vurdert i forhold til den fordel anlegget mot formodning måtte bli ansett å tilföre takstnummeret.

Advokat Römcke repliserte og advokat Bjercke hadde ordet til avsluttende innlegg.

Römcke behandlet deretter t.nr. 21 og 24. Han henviste til veierklæring i dok. 33 vedk. t.nr. 21, forsåvidt

angår adkomst til og fra Store Ringvei. Vedrörende t.nr. 24 opplyste han at ut- og innkjörsel til og fra Store Ringvei ikke vil bli tillatt.

O.r.sakförer Sunde hadde ordet til tilsvar.

Dok. 42 Han fremla midlertidighetserklæring av 4/4. 1956 vedk. t.nr. 21. Han bemerket at A/S Trestandard ikke reiser krav om erstatning for flytting av gjerde.

Römcke repliserte. Han bemerket at i henhold til Sundes protokollerte bemerkning kan punkt 2 under t.nr. 21 utgå.

Vedk. t.nr. 19 og 22 bemerket Römcke at nåværende innkjöring fra og utkjöring til Ulvenveien må slöyfes.

Begjæring om fravikingskjennelse vil bli innsendt skriftlig.

O.r.sakförer Sunde hadde ordet til avsluttende bemerkninger.

Saken ble så opptatt til skjönn.

Rådslagningsmöte ble berammet til lördag 23. mai 1959 kl. 12 på formannens kontor.

Retten hevet.

År 1959 den 23. juni holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgt. 27, Oslo.

I Sak nr. 1/1959: Oslo kommune mot Marie Jacobsens arvinger m.fl. begjæring om ekspropriasjonsskjönn med utligning av refusjonsplikt vedrörende grunn til Store Ringvei fra Sinsenveien til Alnabanen, ble det etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer i flere möter avsagt sådant

E r s t a t n i n g s s k j ö n n :

Regulering av Store Ringvei i 24 meters bredde på strekningen fra Sinsenveien til Alnabanen ble vedtatt 29/11. 1946 av Akers herredsstyre og stadfestet av Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet 24/4. 1947. I henhold til bemyndigelse, meddelt

ved instruks, har byplansjefen 1/12. 1955 foretatt en endring av planen i krysset ved Sinsenveien.

I henhold til begjæring av 12/1o. 1955 fra kommune-advokaten i Oslo avsa nærværende skjønnskommisjon 4/2. 1956 erstatnings- og refusjonsskjønn for ervervelse av nødvendig grunn m.v. til Store Ringvei i full regulert bredde. Et tilleggsskjø (vedkommende to erstatningsposter under takstnr. 27) ble avhjemlet 9/4. 1956.

Saken ble dengang fremmet mot ialt 27 saksøkte, som fikk hver sitt takstnummer. En rekke av de saksøkte innanket Skjønnskommisjonens avgjørelser eller deler av disse til prøvels av Eidsivating lagmannsrett.

I rettsmøte 19/6. 1958 i lagmannsretten ble det mellom kommunen og de ankende parter inngått rettsforlik. I henhold til dette forlik skulle det for samtlige ankende parters vedkommende fremmes nytt skjønn på fritt grunnlag, både hva angår erstatning og med hensyn til refusjon.

Følgende saksøkte grunneiere hadde ikke påanket skjønnet av 4/2. 1956:

Takstnr. 1) Ansgar Skogstad,
" 2) Fru Laura Skogstad,
" 8) Udnæs & Isachsen A/S,
" 9) A/S W. Jordan Børste- og Penselfabrik,
" 16) Sigurd Lie,
" 17) A/S Rustfri Montering,
" 18) Alfred Hegnar jr.
" 21b) Tømmermester J.L. Vister.
" 26) Handelsgartner Sigurd Holen.

Disse grunneiere har fått oppgjør av kommunen i henhold til det tidligere skjønn, som derfor blir stående ved makt for deres vedkommende.

Forsåvidt angår de gjenstående grunneiere, de som hadde vært parter i ankesaken ved lagmannsretten, har kommune-advokaten ved stevning av 5/1. 1959 begjært nytt skjønn fremmet på fritt grunnlag. For disse 19 parter er nummereringen i det første skjønn bibeholdt - av praktiske grunner.

Saken gjelder følgelig denne gang følgende takstnr. (Det henvises til foranstående rettsbok for hovedforhandling

11/5. 1959 forsåvidt angår angivelsen av grunneiernes navn): T.nr. 3, 4, 5, 6, 7, 1o, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 2o, 21, 22, 23, 24, 25, 27.

---oOo---

Likesom under skjønnet i 1956 er erstatnings- og refusjonsskjønnet også nu begrenset til å gjelde utelukkende reguleringen av Store Ringvei, slik som angitt i kommunens ekspropriasjonsbegjæring med bilag. Skjønnskommisjonen anser seg avskåret fra å ta noe hensyn til andre reguleringer eller reguleringsplaner i området, som ikke omfattes av eller ligger til grunn for ekspropriasjonsbegjæringen.

På flere punkter foreligger saken denne gang fyldigere og bedre opplyst for Skjønnskommisjonen enn i 1956. Bl.a. er åstedsbefaring denne gang foretatt under langt gunstigere forhold enn sist.

Angående prinsippene for fastsettelsen av grunnerstatningen bemerker Skjønnskommisjonen:

For de eiendommer som er forsynt med bolighus eller hvis formål er å tjene som tomt for boliger, legges salgspris for boligtomter til grunn. Dette gjelder t.nr. 3, 6, 7, 11, gnr. 124, bnr. 41 av t.nr. 12, 13, 14, 19, 2o, 22 og 27.

Følgende eiendommer har vært benyttet og er idag benyttet til drift av gartnerivirksomhet: T.nr. 4, 5, 1o, gnr. 124, bnr. 39 av t.nr. 12 og t.nr. 15. På grunnlag av de i nærværende sak forelagte opplysninger antar Skjønnskommisjonen det riktig å anse bruksverdien av grunnen som gartneri for å ligge høyere enn salgsverdien til boligtomter. Erstatningen for disse eiendommer fastsettes derfor etter deres bruksverdi pr. m2. Fastsatt på denne måte inkluderer da grunnerstatningen også erstatning for varig driftstap.

Skjønnskommisjonen er for disse gartnerieiendommer kommet til at en grunnerstatning stor kr. 24.- pr. m2 vil gi en riktig erstatning.

De gjenværende eiendommer, t.nr. 21, 23, 24 og 25 takseres som industrieiendommer.

Ved fastsettelsen av grunnerstatningen er hensyn tatt

til gjeldende prisbestemmelser iflg. kgl. res. av 18/7. 1958, jfr. § 46 i prisreguleringsloven av 26/6. 1953 nr. 4.

Ved avhjemling av det tidligere skjønn i februar 1956 hadde prisforholdene vedkommende fast eiendom etter opphevelsen av krigstidens prisregulering ennu ikke stabilisert seg på en slik måte at Skjønnskommisjonen hadde et sådant grunnlag for sine takseringer som den senere har fått. Skjønnskommisjonen fremhever dette, fordi den i nærværende sak, hvor altså det nye skjønn skal fremmes på fritt grunnlag, er kommet til det resultat at erstatningene delvis må bli å ansette til høyere beløp enn ved det tidligere skjønn.

---oOo---

Det fastsattes følgende takster:

T.nr. 3 gnr. 83, bnr. 2 og 49 og
gnr. 84, bnr. 18, fru Marie Jacobsens arvinger.

1) Grunnerstatning:
gnr. 84, bnr. 18
21o m2 takseres til null som gammel veigrunn.
239.1 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.
gnr. 83, bnr. 2
454.8 m2 og 25.6 m2 - kr. 2o.- pr. m2.
gnr. 83, bnr 49
368 m2 - kr. 16.- pr. m2.
Eventuelt innløsningsareal (ledigbleven veigrunn) i Sinsenvn. og Ribstonvn. takseres til kr. 1o.- pr.m2
2) Erstatning for våningshus - kr. 38.ooo.-. Ved denne takst er hensyn tatt til gjenanskaffelsesverdi av tilsvarende bolig.
3) Erstatning for nytt gjerde kr. 21.- pr. m. Granittmuren forutsettes fjernet av anlegget.
4) For flytning av dukkestue kr. 5oo.-
5) For flytning av flaggstang kr. 25o.-
6) Skråningserstatning fastsettes til en halvdel av de respektive erstatninger for grunn pr. m2. Henholdsvis kr. 1o.- og kr. 8.-
7) Erstatning for frukttrær og busker kr. 3.ooo.-
8) Ulempeserstatning for beskjæring av eiendommen eller for riving, eventuelt flytning av uthus antas det

ikke å være grunnlag for å tilkjenne.

T.nr. 4 gnr. 83, bnr. 1, Karl og Reidar Paulsen.

1) 657.8 m2 grunn - kr. 24.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 28.- pr. m. og for port kr. 25o.-.
3) Skråningserstatning kr. 12.- pr. m2.
4) Det antas ikke å foreligge grunnlag for tilkjennelse av erstatning for midlertidig driftstap.

T.nr. 5 gnr. 83, bnr. 48, 164 og 295, handelsgartner Wilh. Gørtz

1) Grunnerstatning:
gnr. 83, bnr. 48
233.6 m2 grunn - kr. 24.- pr. m2.
gnr. 83, bnr. 164
448.8 m2 grunn - kr. 24.- pr. m2.
gnr. 83, bnr. 295
657.6 m2 grunn - kr. 24.- pr. m2.
2) For flytning av gjerde inkl. flytning av to porter - kr. 16.- pr. m.
For nye portstolper kr. 6oo.-.
3) Skråningserstatning kr. 12.- pr. m2.
4) For flytning av drivbenker kr. 2.5oo.-
5) For flytning av flaggstang kr. 25o.-
6) Erstatning for beplantning kr. 4.5oo.-
7) Erstatning for midlertidig driftstap kr. 3.ooo.-
8) Erstatning for beskjæring av tomten finnes det ikke grunnlag for å tilkjenne, idet grunnerstatningen er fastsatt etter bruksverdien som gartnereiendom.

T.nr. 6 gnr. 83, bnr. 12o, overingeniør Fritjof G. Paulsen.

1) 15o m2 grunn - kr. 16.- pr. m2.
2) For nytt gjerde kr. 21.- pr. m. og for ny port kr. 25o.-.
3) Skråningserstatning kr. 8.- pr. m2.
4) Erstatning for beplantning kr. 1.ooo.-
5) Erstatning for beskjæring av tomten, kr. 1.5oo.-

T.nr. 7 gnr. 83, bnr. 161 - Erling Olsen.

1) 3o4.3 m2 grunn - kr. 16.- pr. m2.
2) For nytt gjerde kr. 21.- pr. m.
3) For flytting av elektriske ledninger og fundament for portstolper - kr. 9oo.-

4) Skråningserstatning kr. 8.- pr. m2.
Forøvrig ingen ulempeserstatning.

T.nr. 1o gnr. 83, bnr. 85 og 86, gartner Hilmar B. Olsen m.fl.

1) Grunnerstatning:
gnr. 83, bnr. 85
434.3 m2 grunn - kr. 24.- pr. m2
gnr. 83, bnr. 86
188.3 m2 grunn - kr. 24.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 21.- pr. m. og for to porter - kr. 6oo.-.
3) Skråningserstatning - kr. 12.- pr. m2.
4) Erstatning for avkapning i ca. 5 meters lengde av to drivhus - kr. 5.ooo.-.
5) Erstatning for villvinhekk - kr. 1oo.-
6) For flytning av drivbenker - kr. 2.2oo.-.
7) Erstatning for midlertidig driftstap - kr. 2.ooo.-

T.nr. 11 gnr. 83, bnr. 65 - Assurandør Sverre Hauge.

1) 55m2 grunn takseres til null som gammel veigrunn.
414.3 m2 - kr. 16.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde - kr. 21.- pr. m. og for flytning av port kr. 6oo.-
3) For flytning av flaggstang kr. 25o.-
4) Skråningserstatning kr. 8.- pr. m2.
5) Erstatning for beplantning kr. 1.6oo.-
6) Erstatning for beskjæring av tomten, kr. 2.5oo.-.

T.nr. 12 gnr. 124, bnr. 39 og 41 - fru Olga Ramstad.

1) Grunnerstatning:
gnr. 124, bnr. 39
4o m2 grunn takseres til null som gammel veigrunn
367.1 m2 grunn - kr. 24.- pr. m2.
gnr. 124, bnr. 41
8o.2 m2 grunn - kr. 16.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 21.- pr. m. og for en nettingport kr. 25o.-
Erstatning for oppføring av nye portstolper kr. 15oo.-
3) Skråningserstatning - en halvpart av de foran fastsatte grunnerstatninger - henholdsvis kr. 12.- og kr. 8.-

4) Erstatning for beplantning - kr. 1.500.-
(utelatt, tilføyet i h.t. skjønnskommisjonens skrivelse av 25/8-1959)

5) Erstatning for beskjæring av tomten (bnr. 41) kr. 1.5oo.-.

T.nr. 13 gnr. 83, bnr. 66 - Gunnar Dyrhoff.

1) 6o m2 grunn takseres til null som gammel veigrunn. 423.7 m2 grunn - kr. 16.- pr. m2.
2) For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m. inkl. porten.
3) Skråningserstatning - kr. 8.- pr. m2.
4) Erstatning for beplantning kr. 1.2oo.-
5) Erstatning for beskjæring av tomten kr. 2.ooo.-

T.nr. 14 gnr. 124, bnr. 42, frk. Ragna Aavik.

1) 338.9 m2 grunn - kr. 16.- pr. m2.
2) For nytt gjerde kr. 21.- pr. m og for port kr. 25o.-
3) Skråningserstatning kr. 8.- pr. m2.
4) Erstatning for frukttrær og beplantning kr. 1.6oo.-
5) Erstatning for beskjæring av tomten kr. 2.ooo.-.

T.nr. 15 gnr. 124, bnr. 46 - gartner Alf Lindbäck.

1) 341.5 m2 grunn - kr. 24.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 28.- pr. m. og for to porter - hvorav den ene ny - kr. 5oo.-.
3) Skråningserstatning kr. 12.- pr. m2.
4) Erstatning for beplantning kr. 1.ooo.-
5) Erstatning for beskjæring av tomten kr. 1.5oo.-
6) Det finnes ikke å foreligge grunnlag for tilkjennelse av erstatning for midlertidig driftstap.

T.nr. 19 gnr. 124, bnr. 56 - eier: Haakon Holmen,
fester: A/S Ulvenvn. 53/55.

1) 186.7 m2 grunn - kr. 16.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 21.- pr. m.
3) Skråningserstatning kr. 8.- pr. m2.
4) For flytning av tørkestativ kr. 2oo.-
5) For beskjæring av tomten og for beplantning kr. 1,ooo.-.

T.nr. 2o gnr. 124, bnr. 81 - eier: Haakon Holmen,
fester: A/S Husebygging.

1) 254.9 m2 grunn - kr. 16.- pr. m2.
(Tidligere gjeldende bestemmelse om at dette areal skulle utlegges som lekeplass, er opphevet. Det er nå anledning til å bebygge tomten.)

2) Skråningserstatning - kr. 8.- pr. m2.

T.nr. 21 gnr. 124, bnr. 1o5 - A/S Trestandard.

1) 755.5 m2 grunn takseres til null i henhold til foreliggende veierklæring.
776 m2 grunn takseres til kr. 1o.- pr. m2 som servituttbelagt (kraftledningsbelte)
7o4.5 m2 grunn takseres til kr. 3o.- pr. m2.

2) Punktet ang. gjerdeerstatning utgår.

3) Skråningserstatning kr. 15.- pr. m2 for fritt område og kr. 5.- pr. m2 for servituttbelagt område.
Utover vanlig skråningserstatning tilkjennes ingen ulempeserstatning, således heller ikke for påståtte påregnelige utgifter til ekstra fundamentering for fremtidig bebyggelse på tomten.
Det dreier seg her om en egenskap ved tomten.
Dessuten er tomten kjøpt av nåværende eier med kjennskap til reguleringen, jfr. Stang Bygningsrett s. 168 med henvisninger.

4) Påstand om ulempeserstatning for omlegging av adkomstvei finnes ikke å kunne tas tilfølge, jfr. veierklæring, dok. 33 (dok. 3o i forrige sak).

T.nr. 22 gnr. 124, bnr. 1 - Haakon Holmen.

1) 1364 m2 grunn (servituttbelagt) kr. 7.- pr. m2.
982 m2 og 5.9 m2 grunn kr. 16.- pr. m2.
Eventuelt innløsningsareal på østsiden av veien, 2.755 m2, hvorav 2o42 m2 er servituttbelagt (kraftledningsbelte), takseres ialt til kr. 6.ooo.-.
Ved denne taksering har Skjønnskommisjonen tatt hensyn til at arealet for den største dels vedkommende er servituttbelagt, samt videre til at arealet gjennom grunneierens eget salg i 1952 til A/S Trestandard av den tilstøtende eiendom, bnr. 1o5, er undergått en vesentlig verdiforringelse, idet grunnstykket er blitt liggende igjen for seg selv og med en meget uhensiktsmessig form.

2) Skråningserstatning - en halvpart av de foran fastsatte grunnerstatninger henholdsvis kr. 3.5o og kr. 8.-.

3) Ulempeserstatning for avskjæring av arealet på østsiden av Store Ringvei (for tilfelle av at arealet ikke innløses av kommunen) heri inkludert tap av anledning til å legge vannledning kr.2.5oo

T.nr. 23 gnr. 124, bnr. 78 og 1o7, Aanonsen Fabrikker.

1) Grunnerstatning:
gnr. 124, bnr. 78
441.5 m2 grunn takseres til null i henhold til foreliggende veierklæring (dok. 32 i forrige sak).
874.5 m2 samt 4o.5 m2 grunn - kr. 3o.- pr. m2.
gnr. 124, bnr. 1o7
Anbet.
41.2 m2 grunn takseres til null i henhold til veierklæring.
9o.2 m2 grunn - kr. 3o.- pr. m2.
Grunneierens forpliktelse til å avstå fri grunn i henhold til veierklæringen antas å omfatte grunn i fulle 8 meters gatebredde.
2) For flytning av gjerde - kr.16.- pr m.
3) Skråningserstatning - kr. 15.- pr. m2.
4) Ulempeserstatning.
For tapt anledning til å utnytte veiområdet midlertidig til tomt for anleggsbrakke - kr. 1.5oo.-

T.nr. 24 gnr. 124, bnr. 38 Tekstilindustri A/S.

1) 28 m2 grunn - kr. 3o.- pr. m2
Anbet
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 28.- pr. m.
3) Skråningserstatning - kr. 15.- pr. m2.

T.nr. 25 gnr. 124, bnr. 79, H. Eeg-Henriksen A/S.

1) Grunnerstatning:
1425 m2 samt 144 m2 grunn - kr. 3o.- pr. m2.
Av de 1425 m2 ligger et areal stort 441.5 m2 innenfor 8 meters regulert veibredde. Kommunen har hevdet at dette areal, subsidiært halvparten av 8 meters bredde, nemlig et areal stort 264.3 m2 blir å avstå vederlagsfritt av grunneieren i henhold til dennes erklæring av 2. januar 1946 (dok. nr. 36 i forrige sak).
Denne erklæring har i dette tilfelle en annen ordlyd enn den vanlige. Erklæringens punkt 3 lyder

ifølge den vanlige trykte tekst slik:
"Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen."
Dette er for denne eiendoms vedkommende rettet ved overstryking og tilføyelse, slik at erklæringens punkt 3 lyder:
"Eventuell grunnervervelse må skje etter bygningslovens bestemmelser."
Mot grunneierens benektelse kan Skjønnskommisjonen under disse omstendigheter ikke finne det godtgjort at grunneieren har påtatt seg forpliktelse til vederlagsfri avståelse av grunn i 8 meters, subsidiært 4 meters, bredde. Kommisjonen har derfor tatt det omhandlede område med i det grunnstykke hvorfor erstatning foran er fastsatt.

2) Erstatning for nytt gjerde - kr. 28.- pr. m.
3) For flytning av tørkestativ - kr. 2oo.-
4) Erstatning for nødvendiggjort omlegging av vei innen tomten - kr. 3.ooo.-.
5) Skråningserstatning - kr. 15.- pr. m2.
6) Påstått ulempeserstatning for beskjæring av tomten.

Skjønnskommisjonen finner ikke å kunne ta tilfølge de av grunneieren fremsatte nærmere spesifiserte krav på erstatning for påstått nødvendiggjort flytning av det hele anlegg på eiendommen, heri innbefattet både det permanente bygg og diverse midlertidige byggverk av forskjellig art.
Det er opplyst at grunneieren kjøpte eiendommen, gnr. 124, bnr. 79, 26/3. 194o, og at den permanente verkstedsbygning på tomten er oppført i 1946. Etter prosedyren må Skjønnskommisjonen bygge på at gjeldende regulering ved Eeg-Henriksens kjøp av tomten var slik som angitt på det av advokat Wille fremlagte kartriss - dok. 35 i nærværende sak. Sammenligningsgrunnlaget blir da den någjeldende regulering av Store Ringvei slik som denne blir gjennomført ved nærværende ekspropriasjon.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/12215/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

Grunneieren har kjøpt og bebygget tomten med kjennskap til den opprinnelige regulering. Når Ringveiens trasé ved den regulering som nu gjennomføres, er lagt noe annerledes enn tidligere forbi denne eiendom, antar Skjønnskommisjonen at det som grunneieren eventuelt vil ha krav på, er ulempeserstatning for tap som tilføyes ved den ytterligere beskjæring som den siste (gjeldende) regulering medfører, sammenlignet med den opprinnelige. Det henvises her til de av advokat Wille fremlagte kartskisser, dok. 35 og dok. 36. Skjønnskommisjonen finner at noen slik ulempeserstatning ikke er begrunnet, forsåvidt angår den permanente verkstedsbygning. Denne bygning antas like verdifull og like nyttbar for grunneierens be drift etter som før ekspropriasjonen, selv om det blir et betydelig mindre areal til disposisjon omkring bygningen enn tidligere var tilfelle. Vedkommende de øvrige byggverk på eiendommen foreligger midlertidighetserklæringer (dok. 16 og 17, jfr. dok. 45 i forrige sak, nr. 32/55). Erklæringene antas å medføre at grunneieren er avskåret fra å kreve erstatning for disse byggverks vedkommende.

Skjønnskommisjonen finner imidlertid at den nå gjennomførte regulering sammenlignet med den regulering som gjaldt da grunneieren erverve eiendommen, generelt medfører en beskjæring av tomtearealet som reduserer grunneierens nytte av resteiendommen, idet han ikke lenger vil ha samme mulighet som tidligere til å kombinere verkstedsdriften med lagerhold av anleggsmateriell m.v. Denne ulempe finner Skjønnskommisjonen at det må tilkjennes erstatning for.

Dessuten må bli å tilkjenne erstatning for nødvendiggjort flytning av anleggsmateriell m.v.

Beskjæringserstatningen. Tomten, hvis samlede areal er ca. 3.5oo m2, undergår en reduksjon av 1425 m2, men får dessuten etter ekspropriasjonen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/12215/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

en noe mindre hensiktsmessig form enn tidligere.

Den reduserte eiendom vil etter skjønnsforutsetningene få adkomst til Lørenveien over kommunens tilstøtende område. Beskjæringserstatningen finn å måtte fastsettes uten hensyntagen til antydet regulering til grøntareal, både forsåvidt angår den opprinnelige og den endelige regulering.
Erstatningen omfatter tap ved nødvendiggjort adskillelse av verksteddriften og lagerholdet på tomten i den utstrekning som sådant lagerhold tidligere har funnet sted. Dessuten tilsikter erstatningen å dekke det tap som antas å følge av den derav betingede mindre rasjonelle drift.
Erstatningen fastsettes til kr. 4o.ooo.-.
Erstatning for flytningsutgifter vedkommende de deler av lageret som etter dette alternativ vil måtte flyttes, fastsettes til kr. 2o.ooo.-.
Alternativ II:
Kommuneadvokaten har begjært ulempeserstatning for beskjæring samt erstatning for flytningsutgifter fastsatt alternativt, nemlig under den forutsetning at grunneieren gis anledning til å erverve tilstøtende arealer av kommunens eiendom på østsiden, slik som angitt på fremlagt situasjonsriss, dok. 8 i saken. Dette eventuelle erstatningsareal utgjør ca. 275o m2.
Etter dette alternativ foretas følgende fastsettelser:
Ulempeserstatning for beskjæring settes til null.
Erstatning for flytningsutgifter fastsettes til kr. lo.ooo.-
Grunnarealet på kommunens tilstøtende eiendom takseres til kr. 25.- pr. m2.
Foranstående fastsettelser av ulempeserstatning og flytningserstatning knytter seg da til den forutsetning at Eeg-Henriksen i tilfelle gis anledning til å erverve kommunens grunn etter denne takst, kr. 25.- pr. m2.

T.nr. 27 gnr. 124, bnr. 23 og 24, fru Helga Løchen.

1) Grunnerstatning:
gnr. 124, bnr. 23:
154.2 m2 grunn og 91.5 m2 - kr. 14.- pr. m2.
gnr. 124, bnr. 24
29o.1 m2 og 43.4 m2 - kr. 14.- pr. m2.
2) Erstatning for våningshus og uthus - kr. 12.5oo.-
Da huset har vært anvendt til bortleie, antas det ikke riktig her å legge gjenanskaffelsesverdien til grunn.
3) Erstatning for nytt gjerde - kr. 21.- pr. m.
4) Skråningserstatning - kr. 14.- pr. m2.
5) Erstatning for frukttrær - kr. 4oo.-.

Kommunens eiendommer takseres slik:
gnr. 124, bnr. 88:
1416 m2 grunn - kr. 16.- pr. m2.
12o m2 grunn (servituttbelagt) kr. 7.- pr. m2.
gnr. 124, bnr. 68:
1 m2 grunn - kr. 16.-
gnr. 124, bnr. 37:
1495 m2 grunn - kr. 16.- pr. m2.
Samtlige disse arealer ligger innenfor 2o meters regulering.
Kommuneadvokaten har i de spesielle forutsetninge også bedt taksert arealer tilhørende kommunens eiendommer, gnr. 83, bnr. 7, gnr. 83, bnr. 28 og gnr. 83, bnr. 29. Disse arealer ligger imidlerti utenfor det ekspropriasjonsfelt som nærværende sa omfatter. Skjønnskommisjonen har derfor ikke f net å burde etterkomme begjæringen om takst over disse grunnstykker.

---oOo---

Deretter ble avsagt sådant

R e f u s j o n s s k j ø n n :

Ekspropriasjonsfeltet finnes - likesom ved det forrige skjønn - å burde inndeles i tre refusjonsenheter:

1) Ribstonveien.
2) Store Ringvei fra krysset ved Sinsenveien til og med t.nr. 2o, gnr. 124, bnr. 81.
3) Store Ringvei fra og med t.nr. 21, gnr. 124, bnr. 1o5 til feltets sydlige endepunkt.

Skjønnskommisjonen har latt foreta en utregning av refusjonsoppgjøret på grunnlag av fastsettelsene i foranstående erstatningsskjønn og - forsåvidt angår de t.nr. som er upåanket (t.nr. 1, 2, 8, 9, 16, 17, 18, 21b og 26) - det tidligere skjønn av 4/2. 1956.

I denne utregning er som refusjonsgrunnlag tatt med erstatning for grunn innenfor 2o meters veibredde. De øvrige erstatningsposter er holdt utenfor refusjonsoppgjøret, idet Skjønnskommisjonen ikke har funnet grunnlag for å foreta refusjon for disse posters vedkommende.

I oppgjøret er også tatt med de såkalte nullareal innenfor 2o meters grensen. Verdien av disse null-areal er godskrevet vedkommende eiere i oppgjøret etter den takst som forøvrig er fastsatt for vedkommende eiendoms grunn.

I henhold til refusjonsoppgjør foretatt på denne måte, vil refusjonsplikten pr. løpende meter i de tre refusjonsenheter stille seg således:

Enhet:	Samlet erstatnings-beløp:	Samlet fasade-lengde	Refusjon pr. løpende m.:
1.	8.982.-	71.81	125.o8
2.	143.593.7o	1.171.63	122.56
3.	157.466.2o	773.96	2o3.46

Ved avgjørelsen av refusjonsplikten for hver enkelt eiendom har Skjønnskommisjonen på grunnlag av den således utregnede belastning pr. løpende fasademeter gjort seg opp en mening om hvorvidt den enkelte eiendom ved reguleringen må antas å tilføres slike fordeler eller verdiøkning at det (minst) tilsvarer den refusjonsplikt som i henhold til utregningen vil falle på vedkommende eiendom etter lengden av dens fasadelinje.

---oOo---

Store Ringvei er på den strekning som ekspropriasjonen denne gang gjelder, ikke uten videre helt såkalt "fasadefri" vei. Kommuneadvokaten har tilført som skjønnsforutsetning at adgang til inn- og utkjøring fra og til den omlagte vei ikke endres, medmindre dette spesielt blir anmerket ved de enkelte eiendommer.

Slik anmerkning vedkommende enkelte eiendommer er gjort vedkommende:
t.nr. 19, Haakon Holmen,
t.nr. 21, A/S Trestandard,
t.nr. 22, Haakon Holmen,
t.nr. 23, Aanonsen Fabrikker,
t.nr. 24, Tekstilindustri A/S og
t.nr. 25, H. Eeg-Henriksen A/S.

For disse eiendommers vedkommende er tilført at utkjøring og innkjøring fra Store Ringvei ikke vil bli tillatt.

Samtlige de saksøkte har prinsipalt gjort gjeldende at den regulerte Store Ringvei i 24 meters bredde ikke vil tilføre deres eiendommer slike fordeler eller verdiøkning at refusjon er begrunnet. Spesielt er det av grunneierne i første og annen refusjonsenhet blitt hevdet at den nåværende ca. 8 meter brede Ulvenvei er fullt tilstrekkelig for deres behov og at utvidelsen av veien til 24 meter snarere vil medføre ulempe og verdiforringelse enn det motsatte.

Skjønnskommisjonen antar at selvom Store Ringvei ved den regulerte 24 meters bredde må antas å ville bli sterkt benyttet som gjennomfartsåre, vil reguleringen av veien allikevel også medføre påtagelige fordeler og/eller verdiøkning for de berørte eiendommer. Særlig gjelder dette for dem av eiendommene som er i bruk til næringsdrift, gartneri eller industri. For disse kategorier av eiendommer finner Skjønnskommisjonen at utgangspunktet må være at eiendommene skal svare full refusjon. Den omstendighet at ut- og innkjørsel til og fra Store Ringvei ikke vil bli tillatt for en del av disse eiendommer, bevirker etter Skjønnskommisjonens oppfatning ikke noen endring heri.

Bare hvis helt spesielle forhold ved den enkelte eiendom gjør det begrunnet, vil det være rimelig å foreta modifikasjoner heri.

For de eiendommers vedkommende som er benyttet til villabebyggelse, finner imidlertid Skjønnskommisjonen å måtte gi grunneierne medhold i at full refusjon ikke er begrunnet. Kommisjonen antar imidlertid at også disse eiendommer i en viss grad tilføres fordeler og verdiøkning ved reguleringen, og har derfor funnet det riktig å ilegge disse eiendommer halv refusjo

Vedkommende de enkelte t.nr. fastsettes:

Første enhet: Ribstonveien.

T.nr. 3 - gnr. 84, bnr. 18)
" 83, " 2) Fru Marie Jacobsens arvinger.
" 83, " 49)

Grunnet denne eiendoms beliggenhet - med fasadelinjer i en spiss til to forskjellige veier - finnes det bare å burde fastsettes halv refusjon vedkommende gnr 84,bnr. 18 (fasadelinje 31.75 m) og gnr. 83, bnr. 2 (fasadelinje 37.42). Gnr. 83, bnr. 49 (fasadelinje 2.64) ilegges full refusjon.
Refusjonen forfaller først ved ny bebyggelse.

Annen enhet: Store Ringvei fra Sinsenveien til og med t.nr. 2o.

T.nr. 3 - gnr. 83, bnr. 2 og bnr. 49 - fru Marie Jacobsens arvinger.

På grunnlag av samme resonnement som anført under første enhet ilegges halv refusjon på gnr. 83, bnr.2 (fasadelinje 33.o2) og hel refusjon på gnr. 83, bnr. 49 (fasadelinje 3o.45).
Refusjonen forfaller ved ny bebyggelse.

T.nr. 4 - gnr. 83, bnr. 1 - Karl og Reidar Paulsen.
Eiendommen ilegges full refusjon for sin fasadelinje 111.21 meter.
Refusjonen forfaller ved bebyggelse.

T.nr. 5 - gnr. 83, bnr. 48, 164 og 295 - Wilh. Gørtz.
Eiendommen betraktes som et samlet hele og ilegges som brukt til gartnerinæring full refusjon. Refusjonen forfaller ved ny bebyggelse.
(Kommisjonen er oppmerksom på at bnr. 295 er delvis bebygget, nemlig med et våningshus. Men da eiendom-

men betraktes som en helhet, finnes dette forhold ikke å burde begrunne at refusjonen for en forholdsvis dels vedkommende anses forfalt.)

T.nr. 6 - gnr. 83, bnr. 12o - overingeniør Frithjof G.Paulsen
Eiendommen ilegges halv refusjon, som er forfalt.

T.nr. 7 - gnr. 83, bnr. 161 - Erling Olsen.
Eiendommen ilegges halv refusjon, som er forfalt.

T.nr.1o - Gnr. 83, bnr. 85 og 86 - gartner Hilmar B.Olsen m.f
Eiendommen ilegges full refusjon, som forfaller ved bebyggelse.

T.nr.11 - Gnr. 83, bnr. 65 - Sverre Hauge.
Eiendommen ilegges halv refusjon, som er forfalt.

T.nr.12 - gnr. 124, bnr. 39 og 41 - fru Olga Ramstad.
1) gnr. 124, bnr. 39 ilegges full refusjon, som forfaller ved bebyggelse.
2) gnr. 124, bnr. 41 ilegges halv refusjon, som er forfalt.

T.nr.13 - gnr. 83, bnr. 66 - Gunnar Dyrhoff.
Eiendommen ilegges halv refusjon, som er forfalt.

T.nr.14 - gnr. 124, bnr. 42 - frk. Ragna Aavik.
Eiendommen ilegges halv refusjon, som er forfalt.

T.nr.15 - gnr. 124, bnr. 46 - gartner Alf Lindbäck.
Eiendommen ilegges full refusjon, som forfaller ved bebyggelse.

T.nr.19 - gnr. 124, bnr. 56 - eier: Haakon Holmen,
fester: Ulvenveien 53/55.
Eiendommen ilegges halv refusjon, som er forfalt.

T.nr.2o - gnr. 124, bnr. 81 - eier: Haakon Holmen,
fester: A/S Husebygging.
Eiendommen ilegges full refusjon, som forfaller ved bebyggelse.

Tredje enhet: Store Ringvei fra t.nr. 21 til Alnabanen.

T.nr.21 - Gnr. 124, bnr. 1o5, A/S Trestandard.
Grunnet eiendommens særlig lange fasadelinje til

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/12215/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

Store Ringvei ilegges eiendommen trefjerdedels refusjon.
Da hele den nåværende bebyggelse på eiendommen er oppført på midlertidighetserklæringer, forfaller refusjonen først ved ny bebyggelse.

T.nr.22 - gnr. 124, bnr. 1 - Haakon Holmen.
Den vesentlige del av fasadelinjen gjelder servituttbelagt område (kraftledningsbelte), som overhode ikke kan bebygges.
Restarealet antas uhensiktsmessig for bebyggelse og har dertil eksepsjonelt lang fasadelinje i forhold til størrelsen.
Eiendommen fritas i sin helhet for refusjon.

T.nr.23 - gnr. 124, bnr. 78 og 107 - Aanonsen Fabrikker.
Eiendommen ilegges full refusjon, som er forfalt.

T.nr.24 - gnr. 124, bnr. 38 - Tekstilindustri A/S.
Eiendommen ilegges full refusjon, som forfaller ved ved ny bebyggelse.

T.nr.25 - gnr. 124, bnr. 79 - H. Eeg-Henriksen A/S.
Refusjonsplikten antas her å burde fastsettes etter to alternativer:

1) Det foretas ekspropriasjon uten at grunneieren gis anledning til å overta tilstøtende tomt fra kommunen som erstatningsareal.
2) Grunneieren gis anledning til å erverve kommunens tilstøtende tomt slik som anført alternativt i foranstående erstatningsskjønn.

Eiendommen ilegges etter første alternativ halv refusjon, som er forfalt.
Hensyn er her tatt til at eiendommen etter ekspropriasjon får en i forhold til restarealets størrelse meget lang fasadelinje, samt til at restarealet får en lite hensiktsmessig form.
Etter annet alternativ ilegges eiendommen hel refusjon, som likeledes er forfalt.
Foranlediget av anførsel under prosedyren fra grunn-

eierens prosessfullmektig, bemerker Skjønnskommisjonen at full refusjon for denne eiendoms vedkommende vil medføre et refusjonsbeløp stort kr. 15.817.-
Skjønnskommisjonen har ved sin avgjørelse av refusjonsspørsmålet vært oppmerksom på størrelsen av dette beløp og sammenholdt det med de fordeler og den verdiøkning som reguleringen må antas å medføre for eiendommen.

T.nr. 27 - gnr. 124, bnr. 23 og 24 - fru Helga Løchen.
Eiendommen ilegges full refusjon, som forfaller ved bebyggelse.

---oOo---

Deretter ble avsagt sådan

f r a v i k i n g s k j e n n e l s e :

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de i foranstående erstatningsskjønn under t.nr. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 1o - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 19 -2o - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 og 27 takserte grunnarealer mot å betale, eventuelt deponere, de fastsatte erstatningsbeløp.

Overtagelsen kan for følgende t.nr. finne sted 14 dager fra forkynning av dette skjønn:
T.nr. 3 - 5- 7 - 1o - 11 - 13 - 14 - 22 - 23 - 24 - 25 og 27.

Overtagelsen kan for følgende t.nr. finne sted 1. oktober 196o:
T.nr. 4 - 6 - 12 - 15 - 19 - 2o og 21.

---oOo---

I erstatning for utgifter til juridisk dels også teknisk bistand, betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynning av skjønnet til

1) de av advokat Bjørn Dalan representerte parter - kr. 2.4oo.-
2) de av advokat Wilh. Henrichsen representerte parter, A/S Trestandard, Oslo, og Tekstilindustri A/S, tilsammen kr. 1.ooo.-
3) eieren av t.nr. 23, Aanonsen Fabrikker v/advokat Olaf R.

Bjercke, kr. 1.000.-

4) eieren av t.nr. 25, H. Eeg-Henriksen A/S v/advokat H.G. Wille, kr. 1.200.-.

---oOo---

Samtlige avgjørelser i skjønn og kjennelse er enstemmige.

Rettsboken opplestes. Retten hevet.

Ragnar Christophersen.

Hj.S. Bakstad. Thor Jørgensen. Eugen Wiik. Hallvard Løken.

Utskriftens riktighet bekreftes:

o.r.sakfører.

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 4/2 1956 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

		Erstatning:
Tnr. 1. Gnr. 83, bnr. 70.		
220,0 m2 gml . veigrunn á kr. 0,-		kr. 0,-
Tnr. 2. Gnr. 83, bnr. 32.		
75,3 m2 grunn á kr. 25,-	kr. 1.882,50	
Refusjon	" 2.151,21	
Netto refusjon	kr. 268,71	
Tnr. 8. Gnr. 83, bnr. 121.		
148,2 m2 grunn á kr. 14,-	kr. 2.074,80	
Refusjon	" 2.326,14	
Netto refusjon	kr. 251,34	
Tnr. 8. Gnr. 83, bnr. 122.		
148,4 m2 grunn á kr. 14,-	kr. 2.077,60	
Refusjon	" 2.326,14	
Netto refusjon	kr. 248,54	
Tnr. 9. Gnr. 83, bnr. 94 og 115.		
211,3 m2 grunn (bnr.94) á kr.14,-	kr. 2.958,20	
40,0 " " (" ") " " 0,-	" 0,-	
251,3 m2		
248,5 m2 " (" 115) " " 14,-	" 3.479,-	
Flytning av flaggstang	" 250,-	
	kr. 6.687,20	
Refusjon bnr. 94 kr. 3.503,16		
" " 115 " 3.871,62		
kr. 7.374,78		
÷ verdien av 40 m2 gml. veigrunn " 560,-	" 6.814,78	
Netto refusjon	kr. 127,58	
Tnr. 16. Gnr. 124, bnr. 73.		
347,2 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 6.944,-	
÷ refusjon	" 2.792,29	" 4.151,71
Tnr. 17. Gnr. 124, bnr. 51.		
155,7 m2 grunn á kr. 14,-	kr. 2.179,80	
60,0 m2 " " " 0,-	" 0,-	
215,7 m2	kr. 2.179,80	
Refusjon kr. 2.909,53		
÷ verdien av 60 m2 gml. veigrunn " 840,-	" 2.069,53	" 110,27

		Erstatning:
Tnr. 18, Gnr. 125, bnr. 55.		
229,7 m2 grunn å kr. 14,-		kr. 3.215,80
40,0 " " " " 0,-		" 0,-
269,7 m2		kr. 3.215,80
Refusjon	kr. 4.192,63	
÷ verdien av 40 m2 gml. veigrunn	" 560,-	" 3.632,63
Netto refusjon		kr. 416,83
Tnr. 26, Gnr. 124, bnr. 85.		
Erstatning for midlertidig og varig driftstap		kr. 4.000,-

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 23/6 1959 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

Tnr. 3, Gnr. 83, bnr. 2, " 83, " 49 og " 84, " 18.			Erstatning:
480,4 m2 grunn (av 83/2) å kr. 20,-		kr. 9.608,-	
368,0 " " (" 83/49) " " 16,-		" 5.888,-	
239,1 ") " (" 84/18) " " 20,-		" 4.782,-	
210,0 ") " (" " ") " " 0,-		" 0,-	
Våningshus		" 38.000,-	
Frukttrær og bærbusker		" 3.000,-	
		kr.61.278,-	
÷ trukket tidl. utlignede refusjoner		" 804,13	
		kr.60.473,87	
+ renter		" 2.478,46	kr. 62.952,33
Tnr. 4, Gnr. 83, bnr. 1.			
657,8 m2 grunn å kr. 24,-			" 15.787,20
Tnr. 5, Gnr. 83, bnr. 48, " 83, " 164 og " 83, " 295.			
233,6 m2 grunn (av 83/48)			
448,8 " " (" 83/164)			
657,6 " " (" 83/295)			
1340,0 m2 " å kr. 24,-		kr.32.160,-	
Flytning av drivbenker		" 2.500,-	
Beplatning		" 4.500,-	
Driftstap		" 3.000,-	
		kr.42.160,-	
+ renter		" 5.621,35	" 47.781,35

			Erstatning
Tnr. 6. Gnr. 83, bnr. 120.			
150,0 m2 grunn å kr. 16,-		kr. 2.400,-	
Beplatning		" 1.000,-	
Beskjæring av tomten		" 1.500,-	
		kr. 4.900,-	
÷ refusjon		" 1.531,99	kr. 3.368,01
Tnr. 7. Gnr. 83, bnr. 161.			
304,3 m2 grunn å kr. 16,-		kr. 4.868,80	
÷ refusjon		" 1.697,44	
		kr. 3.171,36	
+ renter		" 422,84	" 3.594,20
Tnr. 10. Gnr. 83, bnr. 85 og " 83, " 86.			
434,3 m2 grunn (av 83/85)			
188,3 " " (" 83/86)			
622,6 m2 " å kr. 24,-		kr.14.942,40	
Driftstap		" 2.000,-	
		kr.16.942,40	
+ renter		" 2.259,-	" 19.201,40
Tnr. 11. Gnr. 83, bnr. 65.			
414,3 m2 grunn å kr. 16,-		kr. 6.628,80	
55,0 " " " " 0,-		" 0,-	
469,3 m2			
Flytning av flaggstang		" 250,-	
Beplatning		" 1.600,-	
Beskjæring av tomten		" 2.500,-	
		kr.10.978,80	
Refusjon	kr. 2.317,59		
÷ verdien av 55 m2 gml. veigrunn	" 880,-	" 1.437,59	
		kr. 9.541,21	
+ renter		" 1.285,94	" 10.827,15
Tnr. 12. Gnr. 124, bnr. 39.			
367,1 m2 grunn å kr. 24,-		kr. 8.810,40	
80,2 " " " " 16,-		" 1.283,20	
40,0 " " " " 0,-		" 0,-	
487,3 m2			
Beskjæring av tomten		" 1.500,-	
Beplantning		" 1.500,-	
		kr.13.093,60	
÷ refusjon		" 849,95	" 12.243,65

			Erstatning:
Tnr. 13. Gnr. 83, bnr. 66.			
423,7 m2 grunn á kr. 16,-		kr. 6.779,20	
60,0 " " " " 0,-		" 0,-	
483,7 m2			
Beplatning		" 1.200,-	
Beskjæring av tomten		" 2.000,-	
		kr. 9.979,20	
Refusjon	kr. 2.412,57		
÷ verdien av 60 m2 gml. veigrunn	" 960,-	" 1.452,57	
		kr. 8.526,63	
+ renter		" 1.136,87	kr. 9.663,50
Tnr. 14. Gnr. 124, bnr. 42.			
338,9 m2 grunn á kr. 16,-		kr. 5.422,40	
Frukttrær og beplatning		" 1.600,-	
Beskjæring av tomten		" 2.000,-	
		kr. 9.022,40	
÷ refusjon		" 1.839,-	
		kr. 7.183,40	
+ renter		" 957,80	" 8.141,20
Tnr. 15. Gnr. 124, bnr. 46.			
341,5 m2 grunn á kr. 24,-		kr. 8.196,-	
Beplatning		" 1.000,-	
Beskjæring av tomten		" 1.500,-	" 10.696,-
Tnr. 19. Gnr. 124, bnr. 56.			
186,7 m2 grunn á kr. 16,-		kr. 2.987,20	
Flytning av tørkestativ		" 200,-	
Beplatning og beskjæring av tomten		" 1.000,-	
		kr. 4.187,20	
Refusjon		" 2.030,19	" 2.157,01
Tnr. 20. Gnr. 124, bnr. 81.			
254,9 m2 grunn á kr. 16,-			" 4.078,40
Tnr. 22. Gnr. 124, bnr. 1.			
1364,0 m2 grunn á kr. 7,-		kr. 9.548,-	
982,0 " " " " 16,-		" 15.712,-	
5,9 " " " " 16,- innl.		" 94,40	
2755,0 " " arealer		" 6.000,-	
5106,9 m2		kr.31.354,40	
+ renter		" 3.376,40	" 34.730,80

		Erstatning:
Tnr. 27.		
Av gnr. 124, bnr. 23.		
154,2 m2 grunn á kr. 14,-	kr. 2.158,80	
91,5 " " " " 14,- (innl.areal, nytt bnr.132)	" 1.281,-	kr. 3.439,80
245,7 m2		
Av gnr. 124, bnr. 24.		
290,1 m2 grunn á kr. 14,-	kr. 4.061,40	
43,4 " " " " 14,- (innl.areal, nytt bnr.133)	" 607,60	" 4.669,-
333,5 m2		kr. 8.108,80
Våningshus og uthus		" 12.500,-
Frukttrær		" 400,-
		kr. 21.008,80
+ renter		" 2.747,50
		kr. 23.756,30

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for at riktig oppgjør har funnet sted.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 26. september 1960.

F. Schreiner.

F. Gulbrandsen

B. Aarstrand

Avskriftens rikighet bekreftes

14219

Erklæring

vedrørende

19 OKT. 1967

Gnr. 83 bnr. 120, Dag Hammarskjølds vei 35.
Eiendom

Forandring av inngangsparti. 67/2060
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 26/9-67 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-*
vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra ~~bestemmelsene i~~ ~~xxxxxxxxxx~~ gjeldende byplan.

samme vedtekts §

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: tilbygg til våningshus i industristrøk, utenfor regulert byggeavstandslinje.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 17. oktober 1967

pr. pr. A/S A. Jordan Børste & Penselfabrik
Leif Sandvik
Byggherrens underskrift.

pr. pr. A/S A. Jordan Børste & Penselfabrik
Leif Sandvik
Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/13582/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

Erklæring

vedrørende

13582
23 OKT. 1963

Gnr. 83 bnr. 121+122, Ulvenveien 37.

Takreklame. — Eiendom — 63/1898

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 27/8-63 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte reklame som midlertidig i henhold til § 124, 2 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne reklamen uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningråds samtykke.

Oslo, den 27/9-1963

UDNÆS & ISACHSEN A/S

Byggherrens underskrift.

UDNÆS & ISACHSEN A/S

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskrift...3...riktighet bekreftes;

W.9.

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/14268/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

24 AUG. 1971
14268

Erklæring
vedrørende

Gnr. 83 bnr. 94, Dag Hammarskjölds vei 45.
Eiendom

Takreklame. — 70/447
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 27.4.70 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte reklame som midlertidig i henhold til § 124, 2 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne reklamen uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningråds samtykke.

Oslo, den 23/8-1971

Byggherrens underskrift.

pr. pr. A/S Ø. Jordan Bøyde & Pensselfabrik
Leif Sandvik
Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/8655/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:56

8655

§ 8. Bruk.

14 MAI 1975

E R K L Æ R I N G

vedrørende gnr. 83, bnr. 120, Dag Hammarskjölds vei 35

74/3262
Bygn.kontr. jnr.

Bruksendring fra bolig til daginstitusjon for barn
Bruksendringens art.

Den 24.4.75 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan S-1173

i anledning midlertidig tillatelse for ~~A/S W Jordan Börste & Penselfabrik~~ JORDAN as til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overføres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphøre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 12. mai 1975

JORDAN as
Leif Sandvik Kurt Thiem
Bruker(e)s underskrift.

Eier/fester.

Avskriftens riktighet bekreftes

14676

11 AUG. 1975

Erklæring.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen gnr. 83, bnr. 94, 115 og 191, avgir herved følgende erklæring som kan tinglyses på våre eiendommer:

Eieren gir herved eieren av gnr. 83, bnr. 399 rett til uten erstatning for grunn å legge ledninger for vann, spillvann og overvann over eiendommen i trasé fra eksisterende ledninger i Peter Møllers vei langs grensen til eiendom gnr. 124, bnr. 125.

Eieren av gnr. 83, bnr. 399 plikter å fjerne alle spor efter graving/nedlegging.

Eieren av gnr. 83, bnr. 94, 115 og 191 forplikter seg og senere eiere til ikke å bygge i trasèen hverken før eller efter at ledningene er lagt.

Oslo, den 30. juli 1975

Eier av gnr. 83, bnr.
94, 115 og 191:

JORDAN as

Leif Sandvik Knut Johan Arnesen

Avskriftens riktighet bekreftes
KR.

Dokumentavgift betalt med kr. 11.459-

16320 27 JULI 1977

I henhold til Oslo skjønnsretts skjønn med fravikingskjennelse av 28. april 1975 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer mot slik erstatning:

		Erstatning.
Tnr. 1, gnr. 124 bnr. 50.		
212,3 m2 á kr. 0,-		kr. 0,-
Tnr. 2, gnr. 124 bnr. 125.		
173,7 m2 á kr. 0,-	kr. 0,-	
317,8 "	" 38.000,-	" 38.000,-
491,5 m2		
Tnr. 7, gnr. 83 bnr. 94.		
66,0 m2 á kr. 0,-	kr. 0,-	
225,8 "	" 27.000,-	" 27.000,-
291,8 m2		
Tnr. 8, gnr. 124 bnr. 39.		
306,8 m2	kr.40.000,-	
35,0 "	" 4.000,-	" 44.000,-
341,8 m2		
Tnr. 9, gnr. 83 bnr. 65(Hele eiendommen)		
941,0 m2 med bebyggelse		400.000,-
Tnr. 10, gnr. 83 bnr. 85.		
30,5 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 11, gnr. 83 bnr. 66.		
95,0 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 12, gnr. 83 bnr. 69.		
127,7 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 13, gnr. 83 bnr. 67.		
127,4 m2 á kr. 0,-	kr. 0,-	
7,5 "	" 375,-	" 375,-
134,9 m2		
Tnr. 14, gnr. 83 bnr. 72.		
124,3 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 15, gnr. 83 bnr. 80.		
122,9 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 16, gnr. 83 bnr. 118.		
89,8 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 17, gnr. 83 bnr. 176.		
178,8 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 18, gnr. 83 bnr. 119.		
87,7 m2 á kr. 0,-		" 0,-

Avskriftens rik'ighet bekreftes:

		Erstatning:
Tnr. 19, gnr. 83 bnr. 175.		
86,2 m2 á kr. 0,-		kr. 0,-
Tnr. 20, gnr. 83 bnr. 168.		
353,8 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 21, gnr. 83 bnr. 171.		
256,9 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 22, gnr. 83 bnr. 349.		
117,4 m2 á kr. 0,-	kr.	
31,6 m2	" 1.500,-	" 1.500,-
149,0 m2		
Tnr. 23, gnr. 83 bnr. 190.		
677,6 m2	kr.15.000,-	
Renter	" 8.230,-	" 23.230,-
Tnr. 24, gnr. 83 bnr. 56.		
116,8 m2 á kr. 0,-	kr. 0,-	
3,2 "	" 150,-	" 150,-
120,0 m2		
Tnr. 25, gnr. 83 bnr. 187.		
90,0 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 26, gnr. 83 bnr. 194.-		
89,2 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 27, gnr. 83 bnr. 196.		" 0,-
94,9 m2 á kr. 0,-		
Tnr. 28, gnr. 83 bnr. 214.		
93,4 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 29, gnr. 83 bnr. 167.		
98,0 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 30, gnr. 83 bnr. 217.-		
98,0 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 31, gnr. 83 bnr. 213.		
100,0 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 32, gnr. 83 bnr. 246.		
82,0 m2 á kr. 0,-	kr. 0,-	
22,4 "	" 1.120,-	" 1.120,-
104,4 m2		

		Erstatning:
Tnr. 33, gnr. 83 bnr. 221.		
91,6 m2 á kr. 0,-	kr. 0,-	
55,0 "	" 2.750,-	kr. 2.750,-
146,6 m2		
Tnr. 34, gnr. 83 bnr. 48.		
367,3 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 35, gnr. 83 bnr. 409.		
232,5 m2 á kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 36, gnr. 83 bnr. 332 og 333.		
162,0 m2 av bnr. 332		
6,1 " " " 333		
168,1 m2	kr. 8.400,-	
Erstatning for port	" 1.200,-	
	kr. 9.600,-	
+ refusjon	" 990,99	" 8.609,01
Tnr. 37, gnr. 124 bnr. 72.		
142,5 m2		" 7.500,-
Tnr. 38, gnr. 124 bnr. 73.		
11,5 m2		" 575,-
Tnr. 39, gnr. 124 bnr. 145.		
836,6 m2 og beplantning		" 6.000,-
Tnr. 44, gnr. 124 bnr. 138.		
180,4 m2 og ulempe	kr.24.000,-	
Renter	" 4.908,-	" 28.908,-
Tnr. 45, gnr. 124 bnr. 113.		
179,1 m2 og ulempe	kr.25.000,-	
Renter	" 5.112,50	" 30.112,50
Tnr. 46, gnr. 124 bnr. 81.		
338,0 m2 og ulemper	kr.43.000,-	
Renter	" 8.793,50	" 51.793,50

Erstatningsbeløpene er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo, den 13. juli 1977.
Eiendomskontoret.

Tormod Hellesnes
eiendomssjef

/Per Svendsen. (5)

Riktig gjenpart bekreftes.
Oslo, den 13. juli 1977.
Eiendomskontoret.
Per Svendsen
sekretær
bem.

DAGBOKFØRT
04. APR. 84 016395
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

FRA PETER MØLLERS VEI OG VESTOVER

OVERENSKOMST

Mellom eier og skjøteinnehaver av eiendommen gnr. 83, bnr. 94 og eieren av gnr. 83, bnr. 1 inngås denne overenskomst som ikke kan avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Eieren av gnr. 83, bnr. 1 gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer på gnr. 83, bnr. 94. Ledningene legges langs eiendommens sydvestgrense i en avstand av ca. 2 m.

Terrenget settes såvidt mulig og i den utstrekning det synes rimelig i samme stand for før arbeidet ble påbegynt. Eventuelle skader som arbeidene måtte påføre eiendommen erstattes.

Ledningsanleggets eier gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider vil ledningsanleggets eier erstatte mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2,0 meter eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre disse utilgjengelige. Oppfylling eller nedplanering av terrenget over ledningene må ikke foretas uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av eventuell erstatning eller fortolkning av denne overenskomst, avgjøres tvisten ved skjønn av tre skjønnsmenn oppnevnt av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Dersom Oslo vann- og kloakkvesen overtar ledningene til drift og vedlikehold, så kan denne etat overta de rettigheter og plikter som eier av gnr. 83, bnr. 1 har ifølge denne overenskomst.

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo, 4/4 1984

Eier av gnr. 83,bnr. 1:

Karl G. Paulsen
KARL G. PAULSEN.

Reidar Paulsen
REIDAR PAULSEN.

Oslo, / 1984

Eier av gnr. 83, bnr. 94:

V. Jensen
V. JENSEN

Nettstasjon nr. 1052
Peter Møllers vei 10

TINGLYST
02 FEB 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 5937

KONTRAKT

mellom Valter Jensen Eiendom ANS, som eier av gnr. 083 bnr. 094, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Energi AS, nedenfor benevnt OE, angående nettstasjon på omhandlede grunn.

§ 1

Eieren avstår herved til OE et rom beliggende som vist på OE's nettstasjonstegning nr. 732.21.1052, datert 13.09.95, hvis størrelse og utforming er omforent mellom eieren og OE, og forøvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med OE`s nettstasjonstegning og generelle byggebeskrivelse, refunderer OE kr. 5.000,- eks. avgift. pr. m^2, for bygging av nettstasjonsrommet inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger. Ved installasjon av en trafo, refunderer OE for inntil 16 m^2 .

OE utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OE. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OE.

Rundt våre nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. OE påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

§ 2

OE har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OE's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OE uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OE istandsetting av terrenget.

§ 3

Denne kontrakt gjelder så lenge OE overfører elektrisk energi til omhandlede eiendom. Dersom nettstasjonen nedlegges, plikter OE å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet, uten omkostninger for eieren.

Doknr: 5937 Tinglyst: 02.02.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

§ 4

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OE's bekostning.

Oslo, den 13.11.1995

Eier : ~~Valter Jensen Eiendom ANS~~
for Valter Jensen ifølge fullmakt 1179

Valter Chr Jensen

Valter Chr Jensen
220108 [redacted]

Oslo Energi AS

Odd Henæs.
Odd Henæs
avdelingsleder

Bjørnar Kristiansen
Bjørnar Kristiansen
avdelingsingeniør

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
940531721
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1303827 Tinglyst: 21.09.2018
STATENS KARTVERK

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR 83 / BNR 94

ALLMENNHETENS FERDSEL

Allmennheten skal ha rett til ferdsel på gnr 83 / bnr 94 i Oslo Kommune, innenfor opparbeidede gangareal («Intern Infrastruktur») i forlengelse av Kruttveien opp til Dag Hammarskjölds vei, som vist med rødt på kartskissen vedlagt som bilag 1.
Allmennhetens rett til ferdsel gjelder fra det tidspunkt Intern Infrastruktur er etablert, og brukstillatelse er gitt.

Allmennheten skal ha rett til ferdsel på gnr 83 / bnr 94 i Oslo Kommune, innenfor felles torg («Torget») som vist med gult på kartskissen vedlagt som bilag 1.
Allmennhetens rett til ferdsel gjelder fra det tidspunktet Torget er etablert, og brukstillatelse er gitt.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr 83 / bnr 94 i Oslo Kommune, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo Kommune, org.no. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

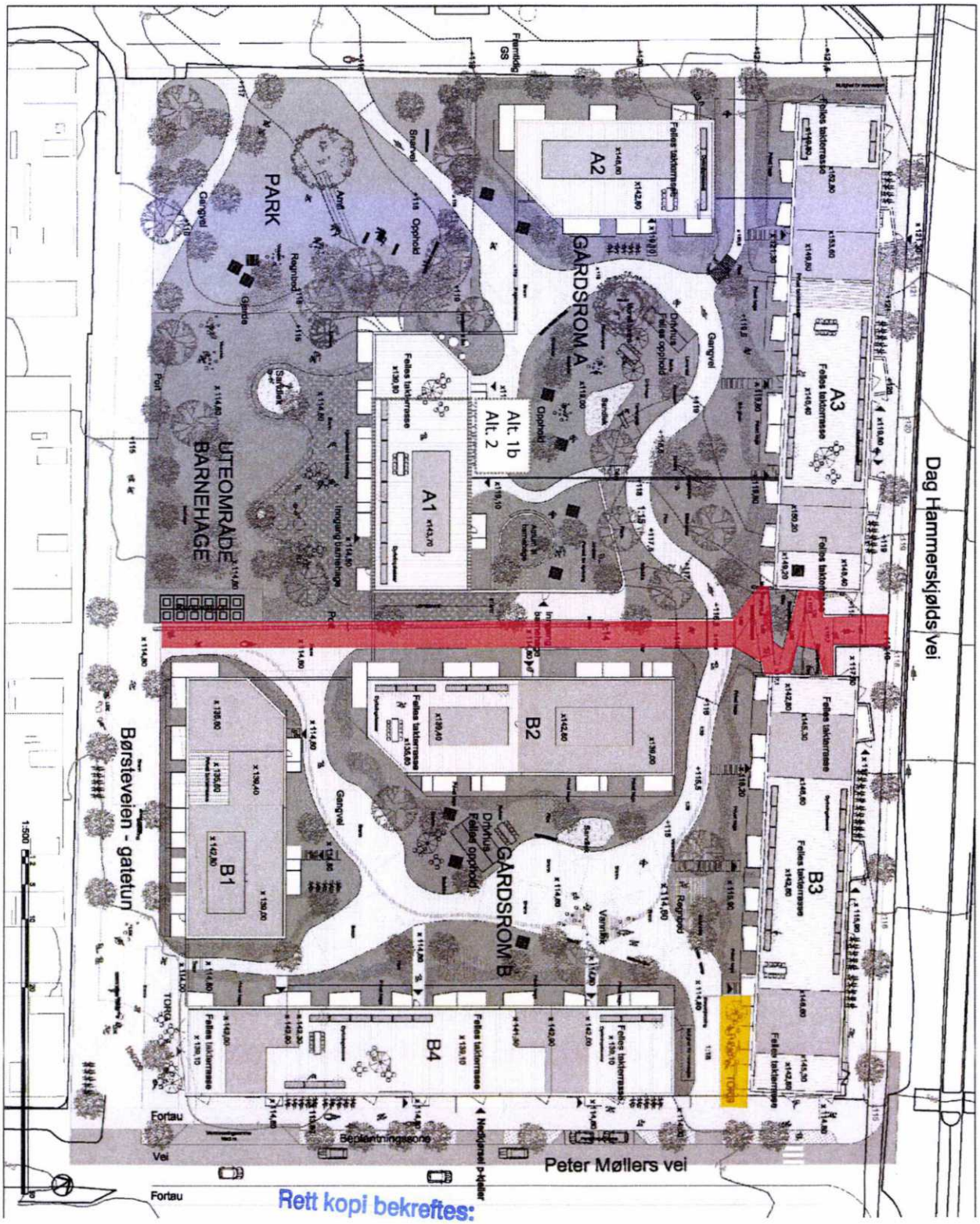
Oslo, den 11.09.18

For gnr. 83 / bnr 94

Erik Danielsen
Hjemmelshaver v/ Lørenvangen Utvikling AS
Org. nr. 940 531 721

Knut Ørn Collett
Hjemmelshaver v/ Lørenvangen Utvikling AS
Org. nr. 940 531 721

Rett kopi bekreftes:
Anna M. H. Møkkelgjerd
advokat
MNA



Rett kopi bekreftes:

Anna M. H. Møkkelgjerd
advokat
MNA

Org.nr. 940 531 721

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Saksnr. 202204194

Rettighetserklæring

Doknr: 1209453 Tinglyst: 26.10.2022
STATENS KARTVERK

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535, 536, 537, 538 og 539

1. Allmennhetens rett til gangatkomst

Allmennheten skal ha rett til å benytte gangforbindelse over gnr. 83 bnr. 94 i forlengelsen av Kruttveien opp til Dag Hammarskjølds vei som vist med rosa farge på kartet.



Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsen
20/10-2022

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

2. Felleseiendom (parkeringskjeller)

Gnr. 83 bnr. 535 skal være til felles bruk for gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539.

3. Biloppstillingsplass/Garasjeplass

Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 23 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 23 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 16 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 14 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 51 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

4. Sykkeloppstillingsplass

Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 158 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 161 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 112 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 97 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 348 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

5. Boder

Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 48 boder i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 70 boder i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 49 boder i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 42 boder i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 117 boder i gnr./bnr. 83/535

6. Utkragende balkonger

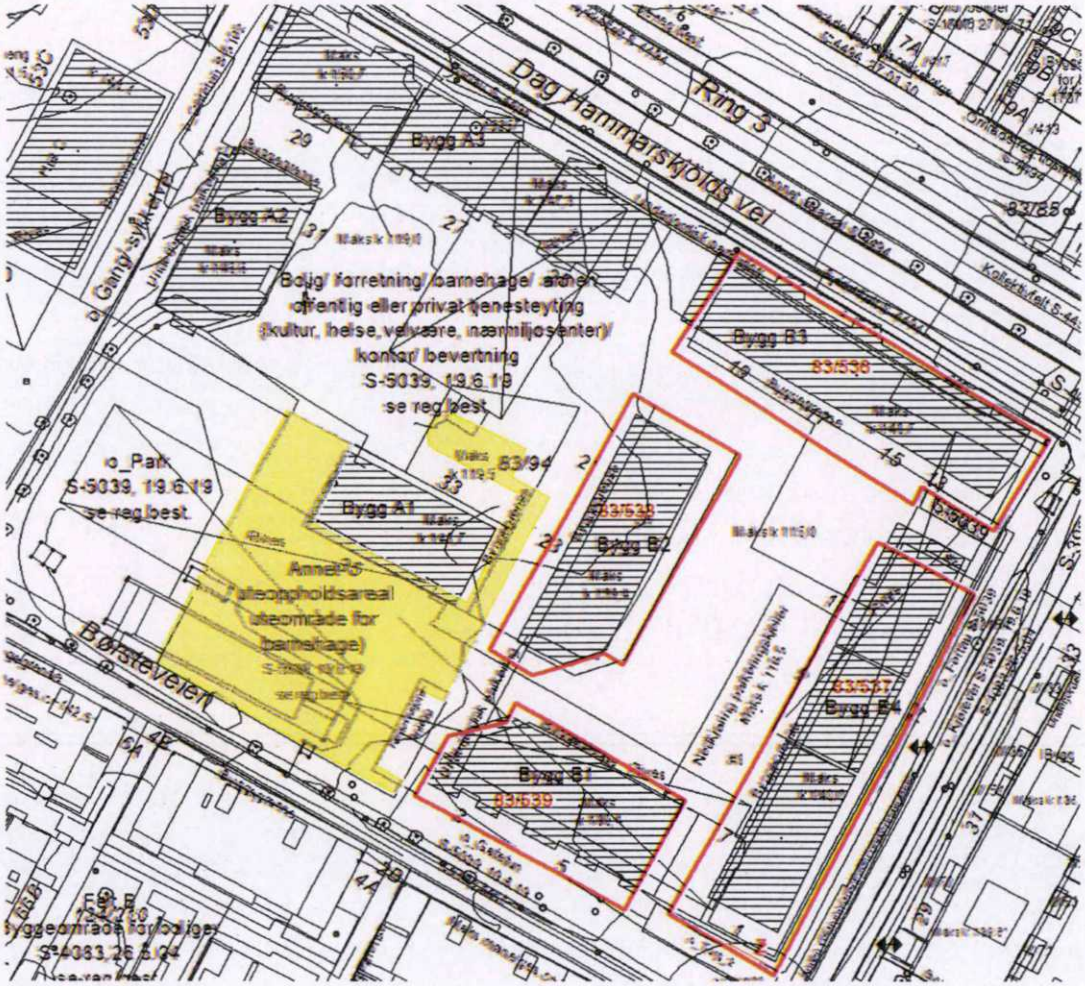
Gnr. 83 bnr. 536 skal ha rett til å ha liggende balkonger over eiendomsgrensen til gnr. 83 bnr. 94.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Vida Olsen
20.10.2022

10. Uteoppholdsareal (barnehage)

Beboerne på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr. 83 bnr. 94 etter barnehagens åpningstid som vist med gul farge på kart.



Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsa
20.10.2022

7. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 83 bnr. 94 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 535 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 536 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 537 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 538 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 539 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

8. Uteoppholdsareal

Gnr. 83 bnr. 536, 537, 538 og 539 skal ha rett til bruk av uteoppholdsareal på gnr. 83 bnr. 94.

9. Bruksrett til takhage

Gnr. 83 bnr. 539 skal ha rett til bruk av takhage på gnr. 83 bnr. 538, samt bruk av heis/ trapperom for tilgang til takhagen.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Ida Olsen
20.10.2022

11. Vann og avløpsanlegg: Stikkledninger

Gnr. 83 bnr. 94, 535, 536, 537, 538 og 539 (ledningseiere) har rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Peter møllers vei og etter følgende trasé: over eiendom 83/94 langs grensen mot 83/537 frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.

Gnr. 83 bnr. 94, 535, 536, 537, 538 og 539 (ledningseiere) har rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Børsteveien og etter følgende trasé: over eiendom 83/94 langs grensen mot 83/539, deretter innover på eiendommen frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av felles ledninger.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
83	94, 535, 536, 537, 538 og 539

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For gnr./bnr. 83/94, 535, 536, 537, 538 og 539:

Sted	Dato	Navn med blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
OSLO	23/8-22	KAROLINE F. KROGSTAD ***Hjemmelshaver:*** *Lørenvangen Utvikling AS*		940 531 721
Sted	Dato	Navn med blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
		Hjemmelshaver: *Lørenvangen Utvikling AS*		940 531 721

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsen
20.10.2022

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613686396
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
940531721	LØRENVANGEN UTVIKLING AS		Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	83	536

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	83	536	0	1	5768 / 5890	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
0301	83	536	0	2	122 / 5890	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1371915 Tinglyst: 02.12.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29. 11. 2022
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1371915/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 10:57
Side 1 av 10

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 16.11.2022 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Lørenvangen Utvikling AS	940 531 721		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	~~94~~ 536	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
940 531 721	Lørenvangen Utvikling AS	1/1

Rettet opp etter avtale med Espen Jørgensen 28.10.2022 Kjetil Enger

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	5768	B	13				25				37				49			
2	N	122	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		5890				Nevner =		5890											

Dato	Innsenderens underskrift
7-2022	Arvid A Vassvold

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
17-2022	Arvid Rosvold

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 4-7-2022	Arvid A Rosvold	ARVID-ANDRÉ ROSVOLD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver HHT. FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	83	536	

Dato	Underskrift	Stempel
17.11.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
4-7-2022	Arvid A Rosvold

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

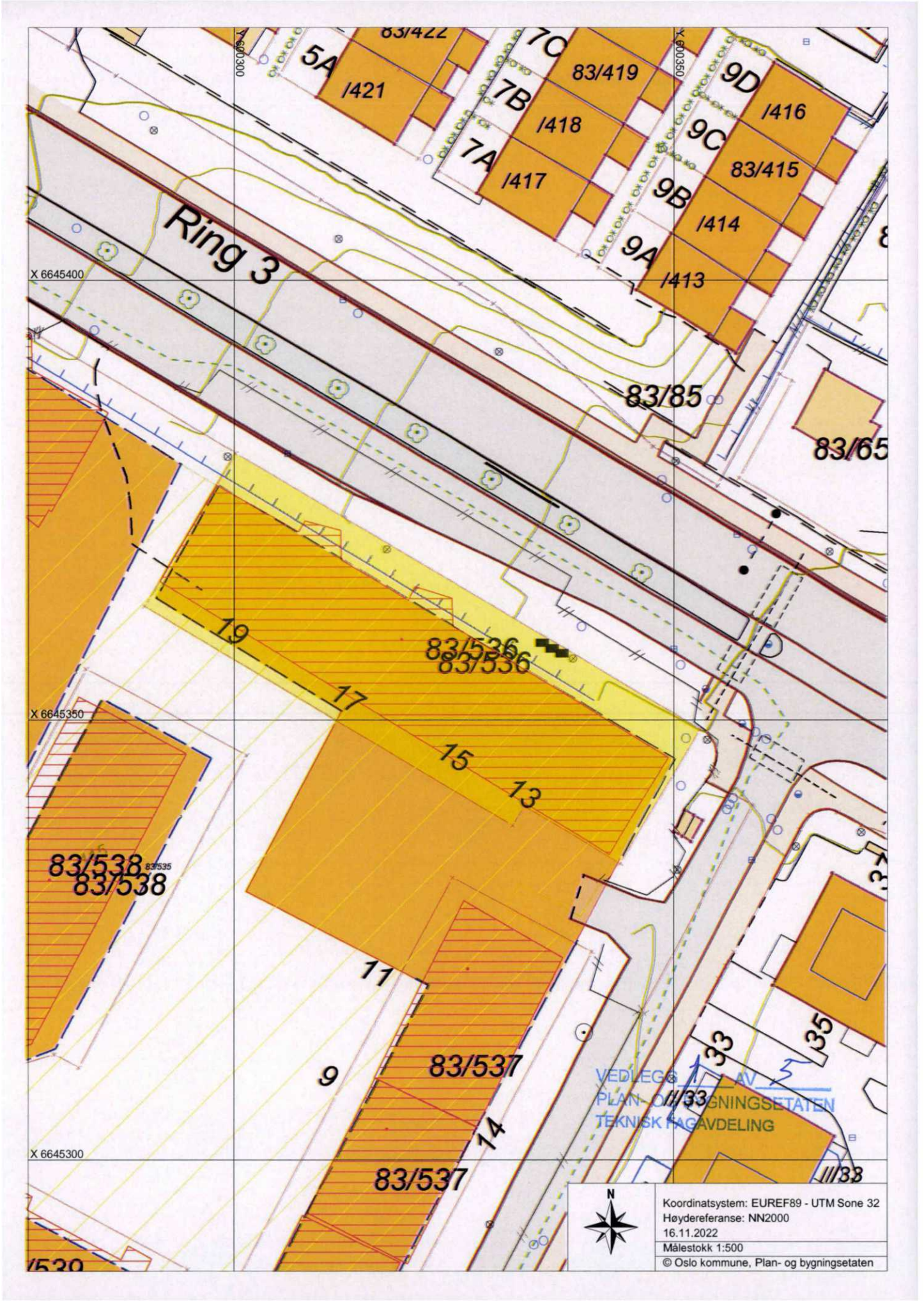
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
1/7-2022	Arvid-Arnesdal


Ring 3
5A
/421
7C
83/419
7B
/418
7A
/417
9D
/416
9C
83/415
9B
/414
9A
/413
83/85
83/65
19
17
15
13
83/536
83/536
83/538
83/535
83/538
11
9
83/537
14
83/537
33
35
X 6645400
X 6645350
X 6645300
VEDLEGG 1 TIL
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
16.11.2022
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Eiendomsgrense

OBOS

TRC

Løren Botaniske

Seksjonering

HUS 1 Seksjonering plan 01-02

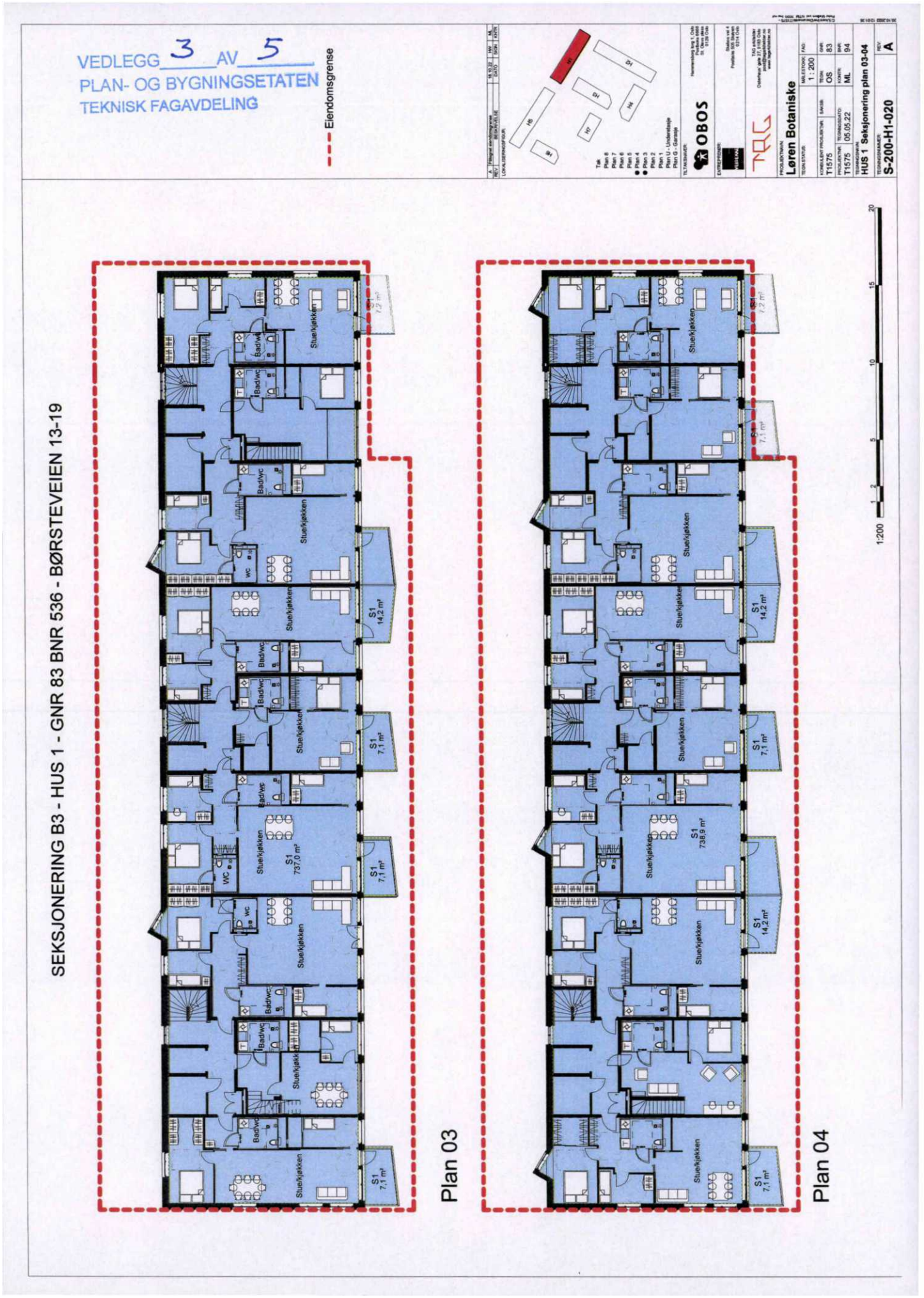
S-200-H1-010

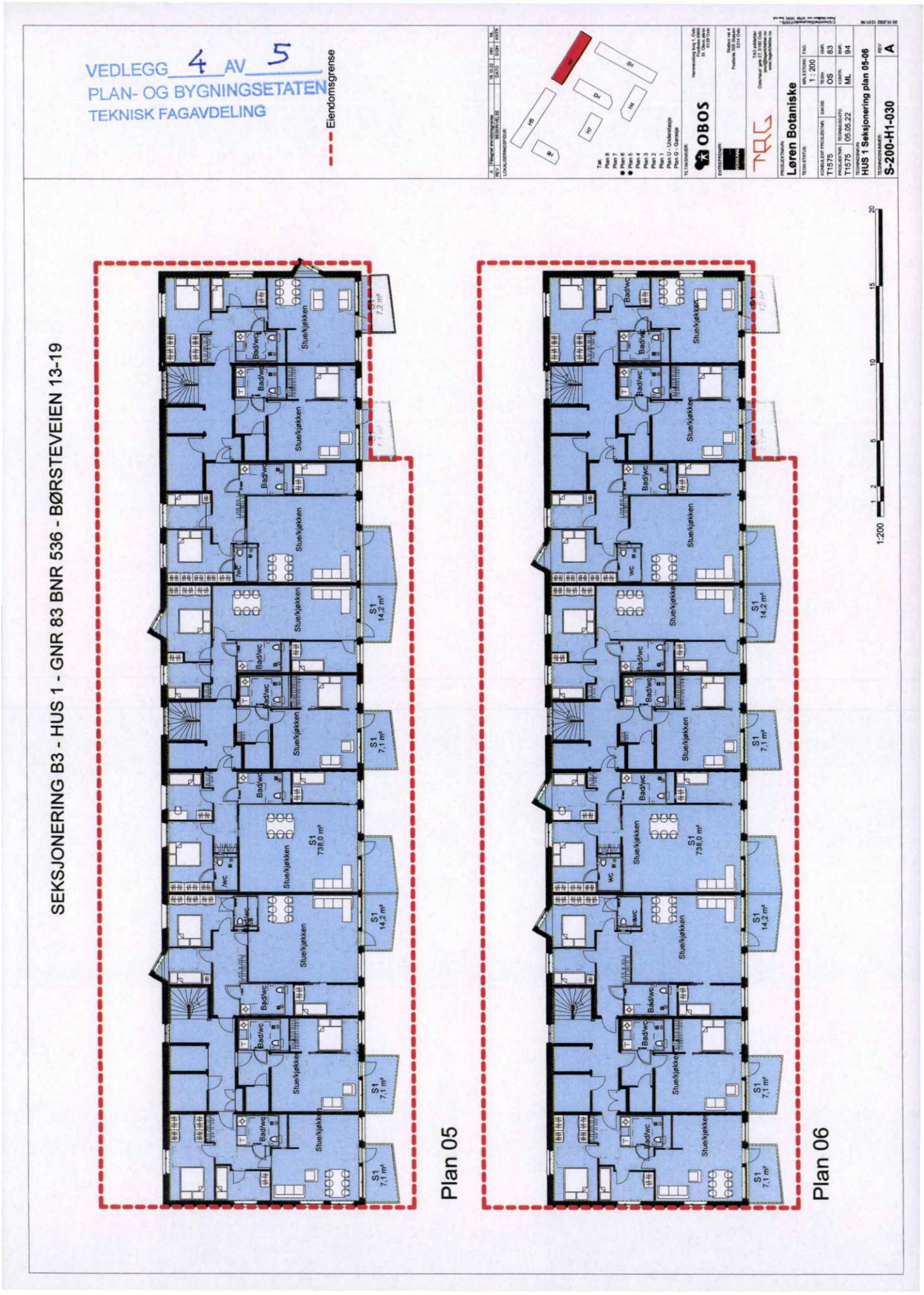
A

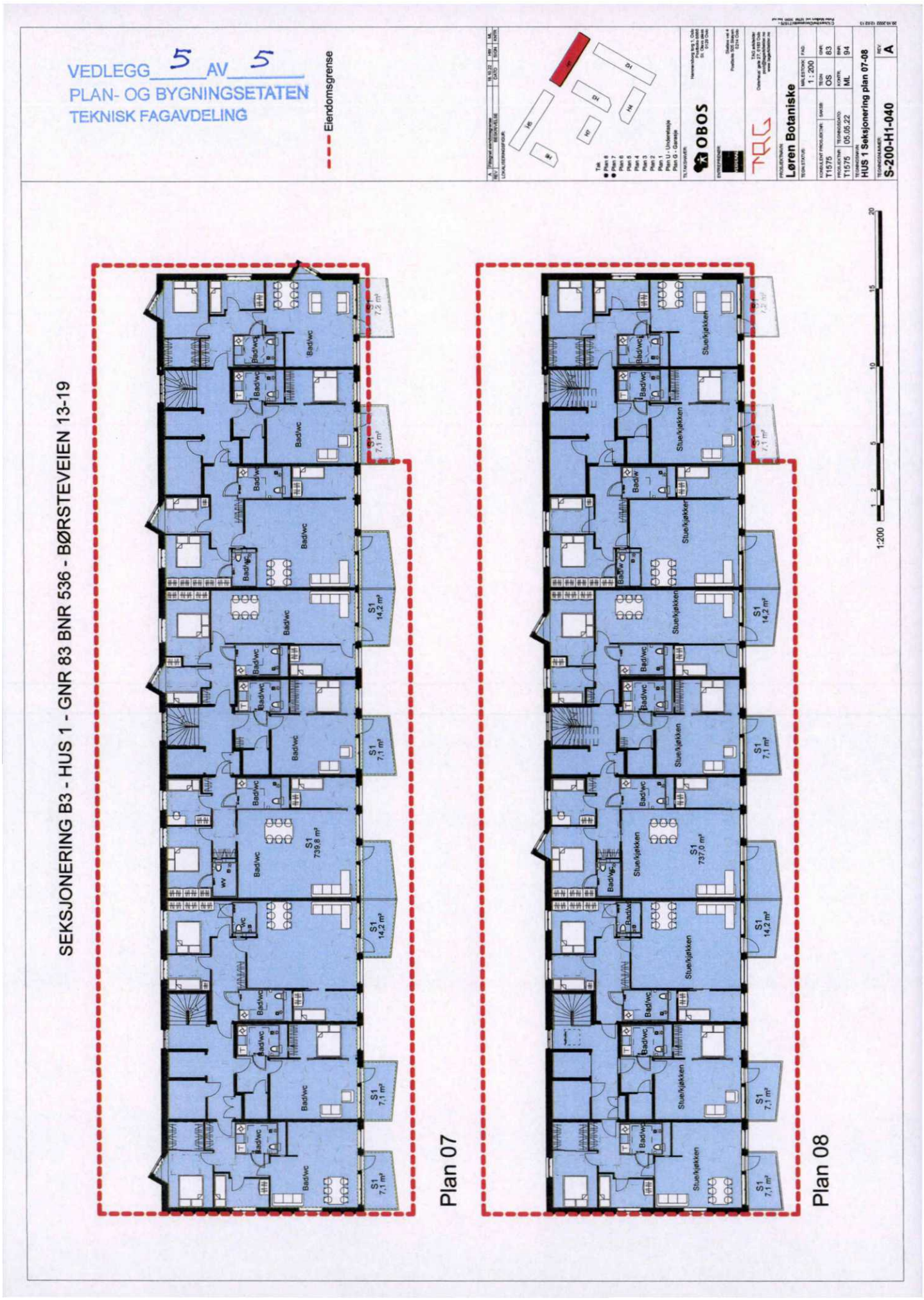
1:200

SEKSJONERING B3 - HUS 1 - GNR 83 BNR 536 - BØRSTEVEIEN 13-19




VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
OBOS
Løren Botaniske
HUS 1 Seksjonering plan 03-04
S-200-H1-020
A
SEKSJONERING B3 - HUS 1 - GNR 83 BNR 536 - BØRSTEVEIEN 13-19
Plan 03
Plan 04
1:200


VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
SEKSJONERING B3 - HUS 1 - GNR 83 BNR 536 - BØRSTEVEIEN 13-19
Plan 05
Plan 06
OBOS
Løren Botaniske
HUS 1 Seksjonering plan 05-06
S-200-H1-030
A
1:200


VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
OBOS
Løren Botaniske
HUS 1 Seksjonering plan 07-08
S-200-H1-040
SEKSJONERING B3 - HUS 1 - GNR 83 BNR 536 - BØRSTEVEIEN 13-19
Plan 07
Plan 08
1:200

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971040823

Oslo

Doknr: 328414 Tinglyst: 28.03.2023
STATENS KARTVERK

Saksnr. 202211869-11

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542

1. Felleseiendom (parkeringskjeller)

Gnr./bnr. 83/535 skal være til felles bruk for gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542.

2. Felleseiendom (uteoppholdsareal)

Gnr./bnr. 83/94 skal være til felles bruk for gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542.

3. Biloppstillingsplass/Garasjeplass

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 24 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/540 skal ha bruksrett til 28 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/541 skal ha bruksrett til 12 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/542 skal ha bruksrett til 11 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

4. Sykkeloppstillingsplass

Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 156 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 17 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 159 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 18 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 110 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 12 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 95 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Gnr./bnr. 83/540 skal ha bruksrett til 187 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 21 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/541 skal ha bruksrett til 82 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 9 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/542 skal ha bruksrett til 75 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

5. Boder

Gnr/bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 67 boder i gnr./bnr. 83/535.

Gnr/bnr. 83/540 skal ha bruksrett til 82 boder i gnr./bnr. 83/535.

Gnr/bnr. 83/542 skal ha bruksrett til 35 boder i gnr./bnr. 83/535.

6. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr./bnr. 83/535 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr/bnr. 540 og 542 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr./bnr. 83/540 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr./bnr. 83/94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr./bnr. 83/541 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr./bnr. 83/94 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr./bnr. 83/542 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr./bnr. 83/94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

7. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledninger

Gnr./bnr. 83/535, 536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 (ledningseiere) har rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Peter Møllers vei og etter følgende trasé: over eiendom 83/94 langs grensen mot 83/537 frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.

Gnr./bnr. 83/535, 536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 (ledningseiere) har rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Børsteveien og etter følgende trasé: over eiendom 83/94 langs og rundt grensen mot 83/539 frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi av...
Sign: 23/3 - 23

8. Uteoppholdsareal (barnehage)

Beboerne på gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr./bnr. 83/542 etter barnehagens åpningstid.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
83	94, 535, 542

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Slettingsbegjæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535

Deler av erklæring tinglyst 26.10.2022 med dagboknr. 1209453 kan slettes når ny erklæring er tinglyst. Heftelser med følgende dagboknumre kan slettes:

2022/1209453-2/200 - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 23 bil parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-5/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 51 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-6/200 og **2022/1209453-7/200** - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 158 sykkel parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-8/200 og **2022/1209453-9/200** - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 161 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-10/200 og **2022/1209453-11/200** - Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 112 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

2022/1209453-12/200 og **2022/1209453-13/200** - Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 97 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-14/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 348 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-15/200 - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 48 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-19/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 117 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-23/200 - Gnr. 83 bnr. 536, 537, 538 og 539 skal ha rett til bruk av uteoppholdsareal på gnr. 83 bnr. 94.

2022/1209453-25/200 - Beboerne på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr. 83 bnr. 94 etter barnehagens åpningstid som vist med gul farge på kart.

2022/1209453-26/200 – Bestemmelse om stikkledninger og vedlikehold av anlegg/ledninger for gnr/bnr. 83/535, 536, 537, 538 og 539 på 83/94.

2022/1209453-27/200 - Gnr. 83 bnr. 94 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekr...
Sign: 23/3 - 23

Samtykke

Plan- og bygningsetaten samtykker i slettingen.

Oslo, den .....

Sofie Søiland

Enhetsleder

Underskrifter:

For eiend. 83/94, 535-542:

Sted	Dato			
Oslo	14/3-23	Karoline F. Krogstad		KAROLINE FORSNES KROGSTAD
		Lørenvangen Utvikling AS	940531721	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

For eiend. 83/536:

Sted	Dato			
		Kløverhumla Boretttslag	829835622	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

For eiend. 83/537:

Sted	Dato			
		Karoline F. Krogstad		KAROLINE FORSNES KROGSTAD
Oslo	14/3-23	Anne Elisabeth Geitle		ANNE ELISABETH GEITLE
		Enghumla Borettslag	930476919	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

8. Uteoppholdsareal (barnehage)

Beboerne på gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr./bnr. 83/542 etter barnehagens åpningstid.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
83	94, 535, 542

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Slettingsbegjæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535

Deler av erklæring tinglyst 26.10.2022 med dagboknr. 1209453 kan slettes når ny erklæring er tinglyst. Heftelser med følgende dagboknumre kan slettes:

2022/1209453-2/200 - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 23 bil parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-5/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 51 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-6/200 og **2022/1209453-7/200** - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 158 sykkel parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-8/200 og **2022/1209453-9/200** - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 161 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-10/200 og **2022/1209453-11/200** - Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 112 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

2022/1209453-12/200 og **2022/1209453-13/200** - Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 97 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-14/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 348 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-15/200 - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 48 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-19/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 117 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-23/200 - Gnr. 83 bnr. 536, 537, 538 og 539 skal ha rett til bruk av uteoppholdsareal på gnr. 83 bnr. 94.

2022/1209453-25/200 - Beboerne på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr. 83 bnr. 94 etter barnehagens åpningstid som vist med gul farge på kart.

2022/1209453-26/200 – Bestemmelse om stikkledninger og vedlikehold av anlegg/ledninger for gnr/bnr. 83/535, 536, 537, 538 og 539 på 83/94.

2022/1209453-27/200 - Gnr. 83 bnr. 94 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftet
Sign: 23/3-23

Saksnr: 202211869-11

Samtykke

Plan- og bygningsetaten samtykker i slettingen.

Oslo, den .....

Sofie Søiland

Enhetsleder

Underskrifter:

For eiend. 83/94, 535-542:

Sted	Dato			
		Lørenvangen Utvikling AS	940531721	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

For eiend. 83/536:

Sted	Dato			
Oslo	19/3	Odd Lambertsen Tone Haugstvedt		ODD LAMBERTSEN TONE HAUGSTVEDT
		Kløverhumla Boretttslag	829835622	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

For eiend. 83/537:

Sted	Dato			
		Enghumla Borettslag	930476919	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

8. Uteoppholdsareal (barnehage)

Beboerne på gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr./bnr. 83/542 etter barnehagens åpningstid.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
83	94, 535, 540, 542

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Slettingsbegjæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535

Deler av erklæring tinglyst 26.10.2022 med dagboknr. 1209453 kan slettes når ny erklæring er tinglyst. Heftelser med følgende dagboknumre kan slettes:

2022/1209453-2/200 - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 23 bil parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-5/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 51 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-6/200 og **2022/1209453-7/200** - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 158 sykkel parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-8/200 og **2022/1209453-9/200** - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 161 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-10/200 og **2022/1209453-11/200** - Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 112 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

2022/1209453-12/200 og **2022/1209453-13/200** - Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 97 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-14/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 348 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-15/200 - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 48 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-19/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 117 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-23/200 - Gnr. 83 bnr. 536, 537, 538 og 539 skal ha rett til bruk av uteoppholdsareal på gnr. 83 bnr. 94.

2022/1209453-25/200 - Beboerne på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr. 83 bnr. 94 etter barnehagens åpningstid som vist med gul farge på kart.

2022/1209453-26/200 – Bestemmelse om stikkledninger og vedlikehold av anlegg/ledninger for gnr/bnr. 83/535, 536, 537, 538 og 539 på 83/94.

2022/1209453-27/200 - Gnr. 83 bnr. 94 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekre...
Sign: 23/3-23

Samtykke

Plan- og bygningsetaten samtykker i slettingen.

Oslo, den 2.2.2023

Sofie Søiland
Enhetsleder

Anne Torill Halse
Avdelingsdirektør

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Underskrifter:

For eiend. 83/94, 535, 540, 542:

Sted	Dato			
OSLO	24/1-23	**Lørenvangen Utvikling AS**	940531721	ARVID-ANDRÉ ROSVOLD
		Hjemmelshaver	Orgnr.	Navn i blokkbokstaver

Skatteetaten

Dato
09.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 829 835 622 Andelsnr 1

Eiendommens adresse:

Børsteveien 19, 0585 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 264 207
Som sekundærbolig:	kr 5 056 827

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Børsteveien 19

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Løren T Linje 4	7 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Espira Spirea barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sinsenveien	5 min
Coop Extra Lørenveien	6 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

Løren Torg	6 min
Apotek 1 Løren Torg	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	16 min

SPORT

Refstad. Roseveien ballplass.	2 min
Kruttverksveien balløkke	6 min
STERK treningssenter	5 min
EVO Løren	6 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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:
Børsteveien 19, 0585 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 536, Snr. 1, andelsnr. 1 i KLØVERHUMLA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
