PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

NORDSETERGRENDA 13B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong:

Nordsetergrenda 13 B, 1161 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 633

Andelsnummer 135

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-25123 **Referansenummer:** NO1875

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2 roms leilighet med en gjennomgående god standard.

Mekanisk ventilasjon.
Felles varmt forbruksvann.
Elektrisk oppvarming.

Flislagt baderom som er delvis oppgradert i 2020/2021.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur montert på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk hånkletørker.
Dusjkabinett med skyvedører og dusjutstyr.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2019 med åpen løsning i stuen.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Lys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal modell) og kombi kjøl/fryseskap.

Utgang fra stuen til vestvendt balkong.
Det opplyses at det medfølger en garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg, samt en kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong:

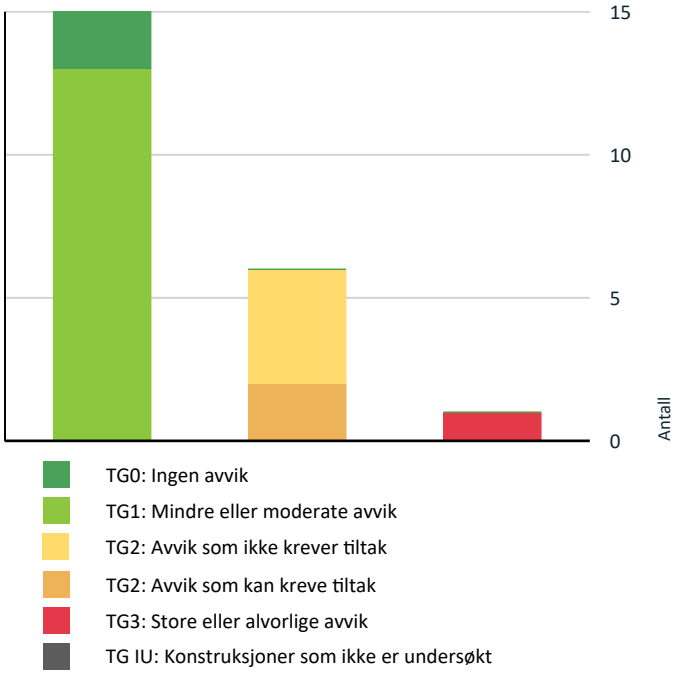
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Følgende endringer er gjort i leiligheten, som avviker fra de opprinnelige byggetegningene:
- Skyvedør fra stue til soverom er tettet igjen.

- Deler av soverommet er opprinnelig godkjent og byggemeldt som kott. Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

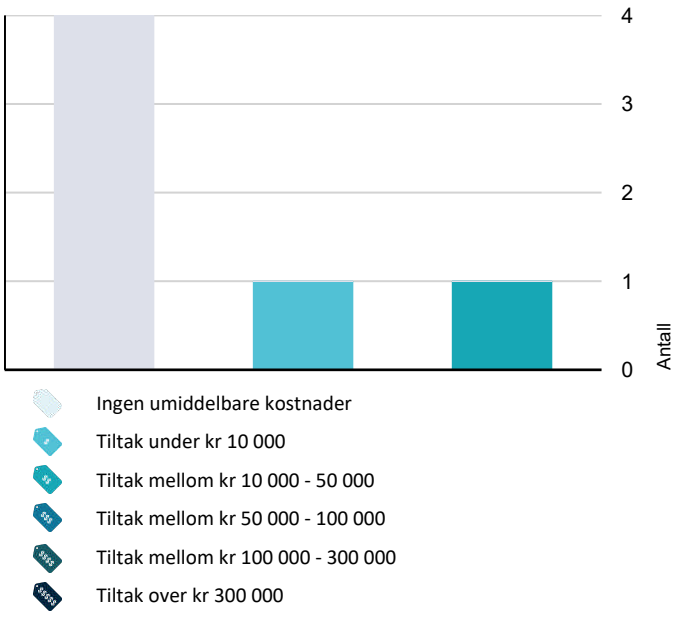
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Entrédør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG:



Byggeår
1980

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer pluss underetasje og garasjekjeller.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) med ukjent alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på døren.
Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder da bygningsdelene har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Kompositt gulv oppå betongdekke.
Blomsterbedrekkverk i betong.

–

Bod på den ene siden bygget i trekonstruksjoner.
Boden er målt til 2 m²
Motorisert markise er montert på balkongen.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.

Da blokken ble bygget var det godkjent løsning å bruke blomsterkasse som rekkverk:
Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassa må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassa må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassa (h + d) må være minst 1,4 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong.
Flislagte trapper.
Flislagt gulv i korridorer.

Trappene er ikke vurdert da dette anses som et fellesområdet i borettslaget.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Terrassert boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Ytterveggene med platekledte gavlvegger og utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flatt tak i trekonstruksjon tekket med papp/folie.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

–

Bygningen stod ferdig i 1980 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatt vegg på baderom.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i entré og stue/kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
Det påpekes ujevnheter i underlaget på parketten.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved nivellering av gulv ble det målt en høydeforskjell på 31mm igjennom stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Skyvedørsgarderobe speilfronter og lys.

Soverom:
Skyvedørsgarderobe speilfronter.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som er delvis oppgradert i 2020/2021.
Det er oversendt en e-post hvor Tømrermester Skjærholt AS bekrefter at det er lagt ny membran på vegger og gulv, ny innredning og overflater.
Det er benyttet originalt sluk i gulvet.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet (kun bekreftelse).
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

En flissatt vegg på baderommet.
Glatte, malte veggflater ellers i rommet.

Glatte, malte himlingsflater.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til over 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Orginalt plastsluk fra byggeårene uten synlig klemring og tettesjikt.
Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Bygg & Tømrermester Skjærholt AS har i 2021 overflate oppusset baderommet, det er bekreftet på mail til eier at det er brukt membran på gulv og vegger.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk har passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Tilstandgrad TG2 er i tillegg satt grunet manglene dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med oppussingen av baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det fortsettes å dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur montert på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk hånkletørker.
Dusjkabinett med skyvedører og dusjutstyr.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2019 med åpen løsning i stuen.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Lys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin(smal modell) og kombi kjøl/fryseskap.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2.ETASJE > STUE / KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil på vegg.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Avtrekksventilen til det mekaniske avtrekket er bygget inn i skapet.
Det er montert en rist over ventilatorhetten i front av kjøkkeninnredningen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.
Synlige forkrommede kobber rør på baderom.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

–

Avtrekksventil på kjøkkenet er bygget inn.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom
annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 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.

Sikringsskap lokalisert i felles gang.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
Overspenningsvern.
40 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler montert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Tilstandsrapport

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).
Selger opplyser at det er montert downlights i leiligheten av en venn som er elektriker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

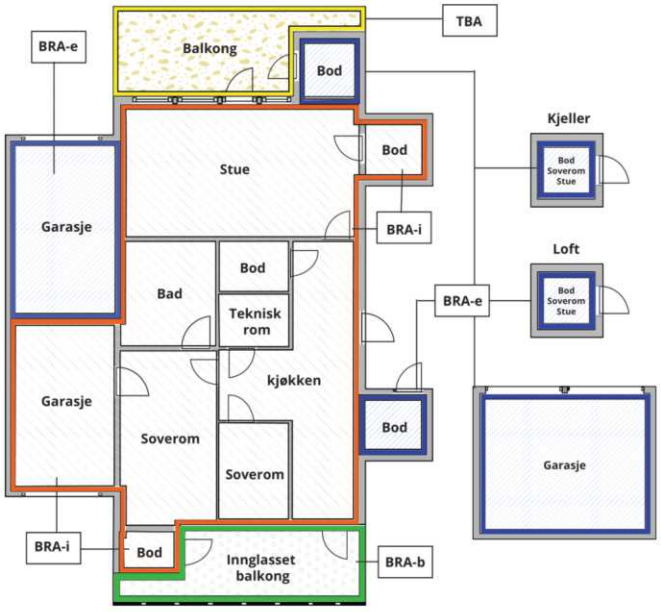
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

2-roms leilighet med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	45	2		47	12
Kjeller		3		3	
SUM	**45**	**5**			**12**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til vestvendt balkong på ca. 11,5 m². Bod på ende målt til ca. 2 m².

Kjeller:
Bod målt til ca. 2,5m², merket med 2023.
Det medfølger eget skap i felles kjølerom og garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg, merket 2023.
–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Følgende endringer er gjort i leiligheten, som avviker fra de opprinnelige byggetegningene:
- Skyvedør fra stue til soverom er tettet igjen.

- Deler av soverommet er opprinnelig godkjent og byggemeldt som kott. Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger gitt av selger:

2020/21.
- Oppgradering av badet, arbeid med belysning og kontakter på kjøkken og bytting av noen lysbrytere i soverom, stue, gang og kjøkken. Utført av El-kontakten AS.

- Membran gulv og vegger. Utført av Bygg & Tømrermester Skjærholt AS.

Oppgradering av baderom i henhold til dokumentasjon, oppgradering av gulv, vegger, tak, installasjon av nytt dusjkabinett, nytt toalett, ny vask, nytt høyskap, ny belysning,
ny håndklevarmer, ny varmekabel i gulv.
Elektrisk arbeid utført El-kontakten AS.
Rørlegging utført av Vinderen Rør AS.
Malerarbeid utført av Jan Brænd AS.
Murerarbeid utført av Murmester Skauge AS.
Totalentreprenør Bygg-og Tømrermester Skjærholt AS

2019:
- Nytt kjøkken rørlegger arbeider utført av Nore VVS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet med balkong:	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Sander Moldskred Marmorato	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	633	0	0	25860.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Nordsetergrenda 13 B

Hjemmelshaver
Fjellhytta Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948846519		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Sander Moldskred Marmorato

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
135

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt område bestående av blokk- og småhusbebyggelse på Nordseterjordet.
Beliggende med kort vei til barnehager, skoler alle trinn og nærliggende forretningssentra med alle sine servicetilbud og forretninger, matbutikk samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.
Kort vei til rekreasjonsmuligheter i marka eller ved fjorden.
Det medfølger garasjeplass i lukket fellesgarasje i kjeller, gjesteparkering på fellesområdet.

Om tomten

Felles eiendom på 25 860,40m² i følge Norges Eiendommer.
Eiendommen er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og asfalterte internveier.

Det er opplyst at det følger garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg samt en bod.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Det er tinglyst servitutter og rettigheter knyttet til eiendommen, inkludert tilkomstveier og felles vedlikeholdsforpliktelser. Ingen kjente heftelser som vesentlig påvirker bruken eller verdien av eiendommen.

Bebyggelsen

Fjellhytta Borettslag består av 198 andelsleiligheter fordelt på rekkehus og leiligheter i terrasseblokker.
Første innflytting i borettslaget var i 1981 og tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 948 846 519 og OBOS er forretningsfører.

Borettslaget har egen hjemmside: www.fjellhytta.net

I regi av borettslaget bygningsmassen rehabilitert i 2014/-15 ved at det ble montert nye terrassedører og vinduer samt at det ble montert ny utvendig kledning og gjennomført betongrehabilitering ved veranda-/terrassegulv.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596600			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250039

Selger 1 navn
Sander Moldskred Marmorato

Gateadresse
Nordsetergrenda 13B

Poststed	Postnr
OSLO	1161

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250039

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

Beskrivelse: Små kosmetiske sprekker i vegg på soverom under vinduet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av spotter i stue og gang, vennetjeneste.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 27250039

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250039

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: 27250039

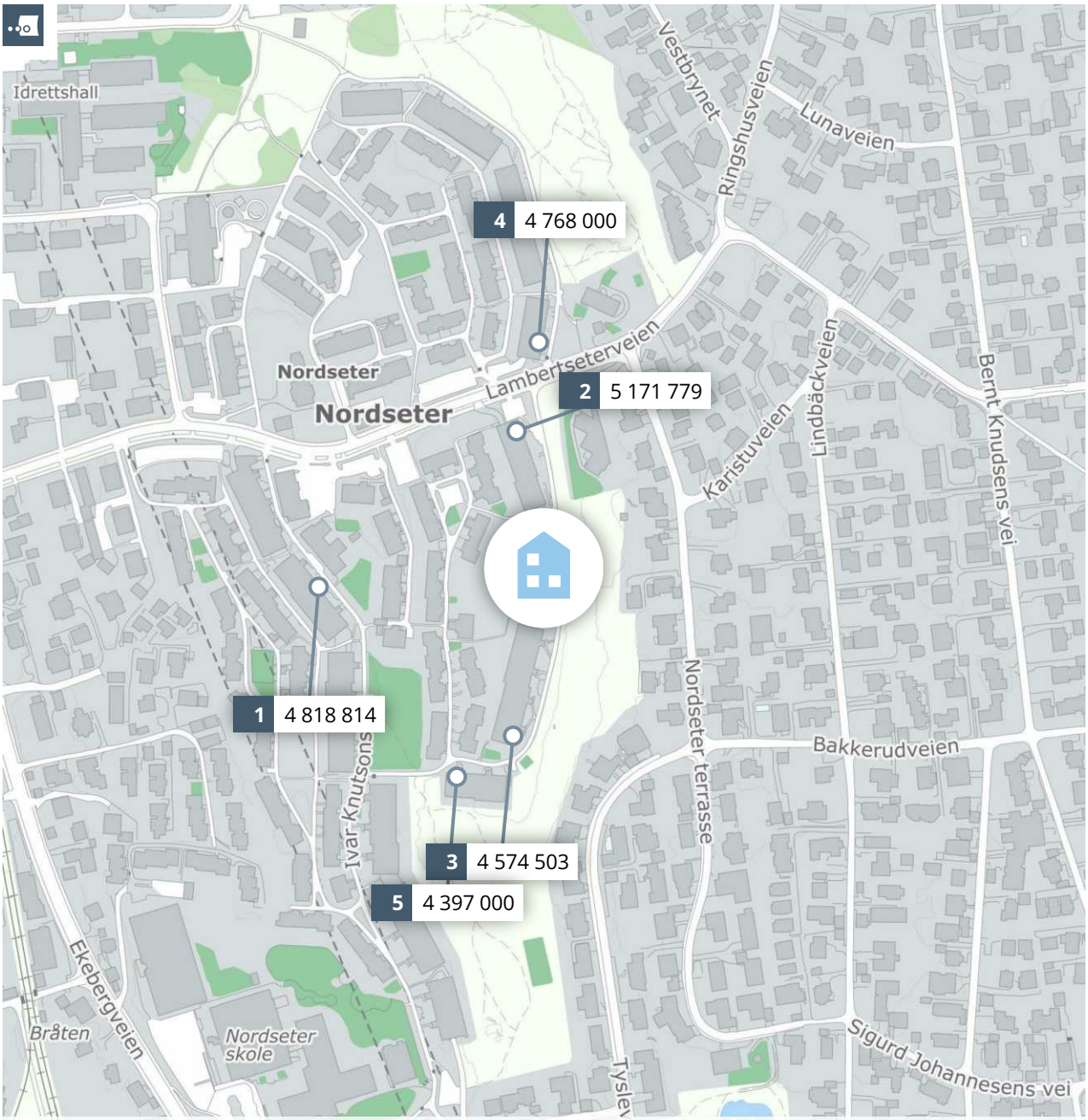
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Marmorato	91a3bceeb4fcb36f1634d8121e3723c6c07457aa	15.01.2026 15:09:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250039

- 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



Meglers verdivurdering

NORDSETERGRENDA 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 03.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordsetergrenda 13 B, 1161 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 157 BNR 633 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSETER

Verdivurdert til

4 650 000

203 792	4 853 792	107 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	3 875
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

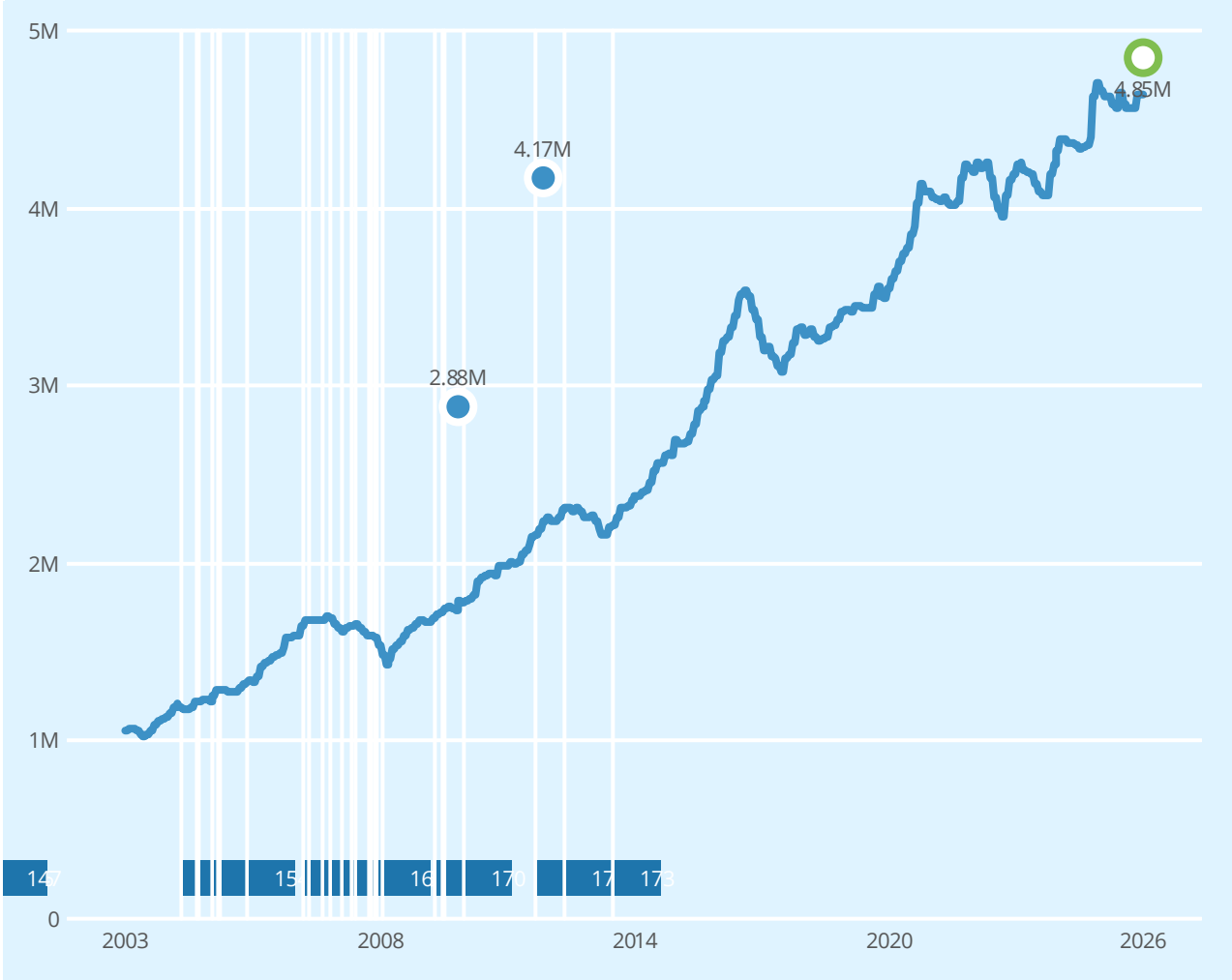
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ivar Knutsons vei 52				12.11.2024	4 500 000	**4 500 000**	318 814	4 818 814	**107 085**
	45 m²	1982	3. etg	1 sov						
2	Nordsetergrenda 1 A				29.09.2025	4 690 000	**4 900 000**	271 779	5 171 779	**99 457**
	52 m²	1980	2. etg	1 sov						
3	Nordsetergrenda 15 D				06.05.2024	4 500 000	**4 375 000**	199 503	4 574 503	**101 656**
	45 m²	1982	- etg	1 sov						
4	Åssiden terrasse 2				21.05.2025	4 500 000	**4 600 000**	168 000	4 768 000	**105 956**
	45 m²	1981	3. etg	1 sov						
5	Nordsetergrenda 10 B				21.05.2025	4 300 000	**4 175 000**	222 000	4 397 000	**97 711**
	45 m²	1980	3. etg	1 sov						

Lys og hyggelig 2-roms med stor vestvendt terrasse. Garasje. Varmtvann inkl.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2
3
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+166 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.01.2022	18.01.2022	17.02.2022	3 900 000	4 000 000	174 000	4 174 000
15.03.2018	23.03.2018	26.04.2018	2 800 000	2 750 000	127 000	2 877 000

Leiligheter til salgs i NORDSETER grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
6 159 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Leiligheter solgt i NORDSETER grunnkrets siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

6.4M
6 356 000 Prisantydning i snitt
6 310 000 Salgspris i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.8% under prisantydning

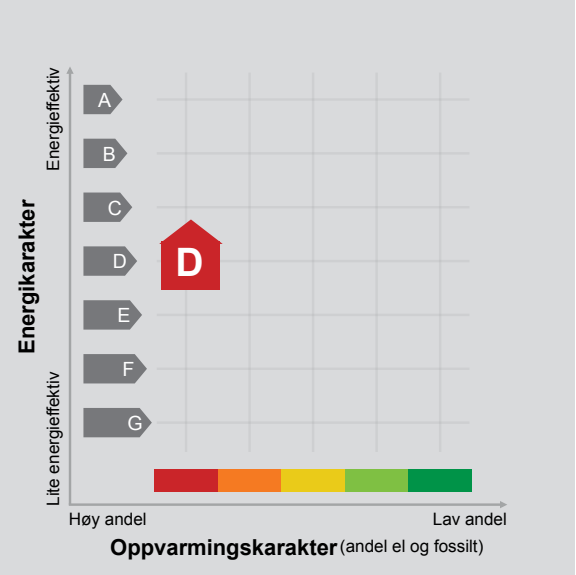
Analyse m²-priser

107 778 Nordsetergrenda 13 B
Totalpris 4 850 000

85 924 NORDSETER grunnkrets i snitt siste 6 mnd
82 558 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FJELLHYTTA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1161
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	633
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80811586
Merkenummer	Energiattest-2025-217279
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nordsetergrenda 13C	80811586	H0202	0	0	132
Nordsetergrenda 13B	80811586	H0202	0	0	135
Nordsetergrenda 13A	80811586	H0202	0	0	138

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	111 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,65 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,45
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.12.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	147,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 908 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 175 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 908 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 908 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 908 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Ousman Berger Jatta
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Ousman.berger.jatta@privatmegleren.no

Deres ref.: 27250039 . Vår ref.: 0464-1-2023 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fjellhytta Borettslag
Organisasjonsnr:	948846519
Andelseier:	Marmorato, Sander Moldskred
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2023
Adresse:	Nordsetergrenda 13 B, 1161 OSLO
Andelsnummer:	135
Gnr.	157
Bnr.	633

Borettsinnskudd: Kr. 58 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596600.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 6,6% fra 1.1.2026 (kpi fra september 24/25 samt økning pga vedtak om rehabiliteringen). Generalforsamlingen vedtok 10.mai et opptak av lån på kr 45. mill nok. til diverse vedlikeholdstiltak. Oppstart med maling av bebyggelsen ca 1 juni 2021. Pr 15. april er 45 millioner, lånet i sin helhet tatt ut og fellesgjelden er fordelt. Dette medfører økning i felleskostnadene fra 1.1.22 med 10% Øke fra 1.1.23 med 10%, Øke fra 1.1.24 med 10%, og Øke fra 1.1.26 med 3%. Det føres et eget rehabiliteringsregnskap for prosjektet Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene. Fjellhytta Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Vaktmester Jan Herseth, kan treffes på telefon 22 29 88 98 mellom kl 09.30 og 10.00 eller på mobil 91 70 45 05 mellom kl 08.00 og 16.00 fra mandag til fredag. Vaktmester kan også treffes på e-post vaktmester@fjellhytta.no. Nøkkel/skilt bestilles hos vaktmester. Det er vedtatt egne utbyggingsregler, vennligst kontakt styret for videre informasjon. Borettslaget har 5 plasser de leier ut etter venteliste, kontakt styret. Borettslaget har garasje under terrasseblokkene. Ikke alle leiligheter har biloppstillingsplass, vennligst kontakt styret. Tilrettelegge for ladbar bil: Ta kontakt med styret Borettslagets Rådgiver Heidi.Svendsen@obos.no godkjenner nye andelseiere. Borettslaget bruker www.vibbo.no; som informasjonsportal

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207833843
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,99%
Restsaldo	32 888 567,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207954993
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	44 186 765,00
Innfrielsesdato:	30.10.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 124,41,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	96,00	
Felleskostnader	4 028,41	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	175,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 076,-
Annen formue:	15 858,-
Gjeld:	204 831,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207833843
Restsaldo:	103 060,15
Kapitalkostnader:	860,96
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207954993
Restsaldo:	138 483,04
Kapitalkostnader:	795,73
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 241 543,19,-, 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 Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

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 rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, e-post: heidi.svendsen@obos.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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: fjellhytta@styrerommet.no

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 01.01.25

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. 464
FJELLHYTTA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FJELLHYTTA 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 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/464

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.

Beboermøte Skovheim 5/5 kl. 18:30
Styret vil gå gjennom årsmøtet, og det er anledning for de som ønsker å levere inn skriftlig stemmeseddel, til å få hjelp til å få registrert inn denne.
Styret ønsker også å gå gjennom gjennomførte og pågående prosjekter i borettslaget.
Og selvsagt serverer vi kringle og kaffe, samt at det vil bli anledning til en runde med spørsmål til styret.
Vi gleder oss til å se flest mulig av dere!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstrahonorar i forbindelse med rehabilitering
7. Honorar til valgkomiteen
8. Kjølerom - avvikle kjøling
9. Valg av tillitsvalgte

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FJELLHYTTA 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 borettslagets rådgiver Heidi W. Svendsen

Forslag til vedtak

Heidi W. Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Hilde Myhre og Anniken Staubo

Forslag til vedtak

Hilde Myhre og Anniken Staubo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0464 Revisjonsberetning og Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 6

Ekstrahonorar i forbindelse med rehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Ekstrahonorar settes til kr 90 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomiteens honorar settes til kr 4000

Sak 8

Kjølerom - avvikle kjøling

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Fjellhytta brl har i styremøte 20/1 2025 besluttet at vi ønsker å avvikle kjøling i ovennevte boder. Alle beboerne i blokkene som har slik bod/skap vil beholde disse til f.eks. beredskapslager eller annen oppbevaring.

Styret begrunner dette med følgende:

· Vi lever i en annen tid enn for 45 år siden, da behovet for langtidslagring av matvarer som f.eks. grønnsaker, hjemmelaget saft/syltetøy og slakt o.l. var annerledes.

· Kjølemediumet som brukes i kjøleanlegget er nå ulovlig, og det vil ikke være mulig å etterfylles ved lekasjer.

· De fleste reparasjoner krever personell med spesialsertifisering, og er nå blitt uforholdsmessig kostbare.

· Anleggene trekker strøm 24 timer i døgnet, noe som vil gi vesentlige besparelser ved avvikling.

· Kulden i rommene forplanter seg i dag opp til leilighetene i etasjen over, og disse vil kunne regne med reelle besparelser i strømkostnader.

Borettslagets vedtekter paragraf 8-3 (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.

Forslag til vedtak

Kjølemaskinene i kjølerommene stanses og anlegget demonteres og fjernes av sertivisert personell i løpet av august 2025.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges leder for 1 år.

Marcus Inberg som er innstilt av valgkomiteen som styreleder, har stilt som vilkår for å akseptere vervet som styreleder at styreleders honorar kr 135.000 utbetales i månedlige rater à kr 11.250.

Nina Storeng fratrer sitt verv et år før tiden av personlige årsaker.

Valgkomiteen innstiller på at vara Stine Frøyland, trer inn for 1 år. Det skal i tillegg velges 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Marcus Inberg

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

- Kristin Aune
- Marius Nygaard

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

- Stine Frøyland

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

- Jon Foss
- Stian Håbrekke

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

- Jørgen Borghagen
- Simen Svenheim

Sak 10

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:

- Marius Nygaard

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

- Hans Christian Daae

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden avholdt 10 ordinære styremøter. Styret i Fjellhytta samarbeider godt, og har svært engasjerte styremedlemmer.

I perioden har borettslaget gjennomført fire tidligere planlagte prosjekter som har krevet mye tid.

· Oppgradering til fiberanlegg for bedre nettilgang og TV-signaler som driftes av Global Connect AS, samt bytte av innholdsleverandør til RiksTV.

· Installasjon av ny lade infrastruktur i fellesgarasjen med tilrettelegging for samtlige parkeringsplasser. Anlegget driftes i dag av Elaway AS.

· Utskifting av felles varmtvannsberedere i blokkene, hvor disse er tilknyttet nye varmepumper (luft/vann). Dette for å utnytte varmen i garasjen og spare strømkostnader.

· Oppussing av oppganger og utskifting av dører til leiligheter (ferdigstilles sommer -25).

Vedtatt rehabiliteringsplan nærmer seg nå slutten, og gjennomføringen har stort sett gått etter planen, både hva gjelder kostnader og kvalitet. Engasjerte styremedlemmer har gjennom flere år bidratt til dette gode resultatet.

Fjellhytta borettslag har gjennomført dugnader, og vi takker alle ivrige deltagere, samt alle de som på frivillig basis gjennom året passer på blomstene og miljøet vårt.

Styret bruker Vibbo for digital kommunikasjon med beboere i borettslaget med nyttig informasjon og nyheter i tillegg til nyhetsbrev som legges i postkassene. Styret oppfordrer alle til å logge seg inn på https://vibbo.no/fjellhytta. I tillegg har borettslaget en facebookgruppe som heter Fjellhytta borettslag. Styret har i høst også gjennomført et felles informasjonsmøte.

Til generalforsamlingen i Fjellhytta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellhytta 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FJELLHYTTA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 846 519, KUNDENR. 464

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.		**2 758 323**	**2 412 313**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		438 320	-7 176 812
Tilbakeføring av avskrivning	14	17 549	45 042
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-73 738	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	9 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 540 039	-1 515 766
Innsk. øremerk. bankkto		-11 540	-6 454
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 830 552**	**346 010**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 588 875**	**2 758 323**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 035 394	4 249 913
Kortsiktig gjeld	-446 519	-1 491 590
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 588 875**	**2 758 323**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 555 952	12 804 069	14 133 000	14 829 000
Ladeinntekter EL-bil		14 826	0	0	0
Andre inntekter	3	220 382	46 449	15 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 791 160**	**12 850 519**	**14 148 000**	**14 909 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-965 902	-946 617	-915 000	-915 000
Styrehonorar	5	-306 118	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-17 549	-45 042	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-13 250	-13 250	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-92 000	-92 000	-94 000	-94 000
Forretningsførerhonorar		-241 215	-229 075	-243 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-84 063	-58 844	-20 000	-50 000
Kontingenter		-39 600	-39 600	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 865 124	-9 605 669	-16 230 000	-13 930 000
Forsikringer		-659 576	-670 178	-740 000	-795 000
Kommunale avgifter	9	-3 023 647	-2 792 177	-2 741 000	-3 120 000
Energi/fyring		-887 613	-922 458	-1 000 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-849 698	-1 047 052	-1 097 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-827 331	-418 929	-427 000	-480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 872 684**	**-17 180 892**	**-23 924 000**	**-21 906 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 918 476**	**-4 330 373**	**-9 776 000**	**-6 997 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 716	24 499	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-3 535 872	-2 870 938	-4 314 000	-4 015 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 480 156**	**-2 846 439**	**-4 274 000**	**-3 975 000**
ÅRSRESULTAT		**438 320**	**-7 176 812**	**-14 050 000**	**-10 972 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 176 812		
Reduksjon udekket tap		438 320	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	61 000 000	61 000 000
Tomt		1 537 469	1 537 469
Andre varige driftsmidler	14	95 430	39 241
Miljøbankkonto, øremerket		358 435	304 702
SUM ANLEGGSMIDLER		**62 991 334**	**62 881 412**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		660	660
Forskuddsbetalte kostnader		0	274 356
Andre kortsiktige fordringer	15	-11 836	6 359
Driftskonto OBOS-banken		4 453 805	3 898 806
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 029	38 494
Sparekonto OBOS-banken		545 736	31 238
SUM OMLØPSMIDLER		**5 035 394**	**4 249 913**
SUM EIENDELER		**68 026 728**	**67 131 325**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 198 * 100		19 800	19 800
Udekket tap	16	-21 153 380	-21 591 700
SUM EGENKAPITAL		**-21 133 580**	**-21 571 900**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	65 361 811	63 901 850
Borettsinnskudd	18	23 012 600	23 012 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	339 378	297 185
SUM LANGSIKTIG GJELD		**88 713 789**	**87 211 635**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		248 586	903 319
Skyldige offentlige avgifter	20	83 366	71 025
Påløpte renter		19 966	305 871
Påløpte avdrag		0	121 118
Annen kortsiktig gjeld	21	94 601	90 257
SUM KORTSIKTIG GJELD		**446 519**	**1 491 590**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 026 728**	**67 131 325**
Pantstillelse	22	118 012 600	118 012 600
Garantiansvar		0	0

Oslo,17.03.2025
Styret i Fjellhytta Borettslag

Jon Foss	Camilla Gamborg Briså	Hans Christian Daae
Marius Nygaard	Nina Storeng	

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 784 340
Eiendomsskatt	261 348
Trappevask	176 256
Avregning strøm el-bil	161 672
Leietillegg påbygg	130 836
Kjellerbod	41 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 556 152**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

kjellerbod	-200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 555 952**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte fakturaer	254 790
Vaskeri	76 198
Viderefakturerte brøyteskjær	-110 606
SUM ANDRE INNTEKTER	**220 382**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-584 968
Overtid	-76 573
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 000
Påløpte feriepenger	-94 601
Arbeidsgiveravgift	-167 307
Pensjonskostnader innskudd	-28 372
AFP-pensjon	-60
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-521
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Arbeidsklær	-999
SUM PERSONALKOSTNADER	**-965 902**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt et årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste.
pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 306 118. Hvorav 6118 er gaver til styremedlemmer.
Videre viser konto 778 at styret har mottatt julegaver for kr 4 190
Styret har i tillegg mottatt et ekstra honorar på kr 90 000 i forbindelse med rehabilitering, ref regnskapslinjen
"Andre honorarer" Styret har fått dekket bevertning for kr 14 275, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-24 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 586
ZIJDEMANS Consult AS	-23 283
OBOS Prosjekt	-3 100
Arkitektkonto	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-84 063**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-432 954
DVS Entreprenør AS	-495 141
Oslo kommune	-13 980
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-942 075**
Drift/vedlikehold bygninger	-24 247
Drift/vedlikehold VVS	-88 519
Drift/vedlikehold elektro	-1 533 412
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 685
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 103
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 001
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 114
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 344
Kostnader dugnader	-1 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 865 124**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-261 474
Vann- og avløpsavgift	-1 770 468
Feieavgift	-14 416
Renovasjonsavgift	-977 288
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 023 647**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 175
Container	-66 375
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 713
Diverse leiekostnader/leasing	-15 720
Driftsmateriell	-51 256
Lyspærer og sikringer	-6 294
Renhold ved firmaer	-256 340
Andre fremmede tjenester	-42 580
Kontor- og datarekvisita	-5 160
Trykksaker	-7 115
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 275
Andre kontorkostnader	-11 735
Telefon, annet	-6 944
Porto	-175
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 621
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-271 945
Bank- og kortgebyr	-3 022
Velferdskostnader	-22 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-827 331**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 235
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 481
SUM FINANSINNTEKTER	**55 716**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 965 941
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 569 674
Renter på leverandørgjeld	-257
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 535 872**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1982	61 000 000
SUM BYGNINGER	**61 000 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.157/bnr.633 og 634.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kubota F1900		
Kostpris	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	
		1
Sandsilo		
Kostpris	6 357	
Tilgang 1995	24 316	
Avskrevet tidligere	-30 672	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2020	20 719	
Avskrevet tidligere	-20 718	
		1
Snøfreser		
Kostpris	53 125	
Avskrevet tidligere	-53 124	
		1
Traktor		
Tilgang 2018	169 594	
Avskrevet tidligere	-169 593	
		1
Brøyteskjær 2024	73 738	
Tilgang 2024		73 738
Vaskemaskin		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-36 629	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	53 935	
Avskrevet tidligere	-53 934	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		1
Parkbenker		
Tilgang 2018	32 100	
Avskrevet tidligere	-32 099	
		1
Boder		
Tilgang 2021	46 388	
Avskrevet tidligere	-27 834	
Avskrevet i år	-9 278	
		9 276
Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	49 626	
Avskrevet tidligere	-28 948	
Avskrevet i år	-8 271	
		12 407
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**95 430**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 549**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	-11 836
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-11 836**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-40 591 555	
Nedbetalt tidligere	4 689 705	
Nedbetalt i år	1 453 928	
		-34 447 922
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-16 000 000	
Økning 2022	-3 000 000	
Økning 2023	-9 000 000	
Økning i år	-3 000 000	
Nedbetalt i år	86 111	
		-30 913 889
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 361 811**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-22 809 400
Tilleggsinnbetalt 2002	-91 300
Tilleggsinnbetalt 2003	-111 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 012 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-339 378
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-339 378**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-47 029
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 337
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-83 366**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-94 601
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-94 601**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 012 600
Pantelån	65 361 811
TOTALT	**88 374 411**

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

Bygninger	61 000 000
Tomt	1 537 469
TOTALT	**62 537 469**

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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 464 **Selskapsnavn:** FJELLHYTTA 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

Heidi W. Svendsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Myhre og Anniken Staubo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ekstrahonorar i forbindelse med rehabilitering

Ekstrahonorar settes til kr 90 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens honorar settes til kr 4000

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Kjølerom - avvikle kjøling

Kjølemaskinene i kjølerommene stanses og anlegget demonteres og fjernes av sertivisert personell i løpet av august 2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Marcus Inberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kristin Aune
- [ ] Marius Nygaard

***Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Stine Frøyland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jon Foss
- [ ] Stian Håbrekke

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Jørgen Borghagen
- [ ] Simen Svenheim

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Marius Nygaard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Hans Christian Daae

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 464
FJELLHYTTA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FJELLHYTTA 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 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/464

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.

Valg av revisor
Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en heldigital ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Vi håper dere vil bli med videre og fortsette med det nye selskapet som revisor. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding. Vi har satt opp en teknisk løsning som forenkler prosessen med å bytte revisor og reduserer den praktiske belastningen for dere. Styreleder vil bli kontaktet direkte angående denne løsningen.

Dersom dere har spørsmål, kan dette sendes til no_obos_oslo@pwc.com.

Hilsen Berit Alstad"

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må ta bilde/scanne stemmesedlene, og sende disse til rådgiver i Obos Eiendomsforvaltning på følgende e-postadresse: heidi.svendsen@obos.no. Det vil ikke være anledning for å levere analoge stemmesedler utenom dette.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i FJELLHYTTA 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.

Forslag til vedtak
Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Janette Skoga og Bent Bakken velges som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
Selskapsnummer: 464 **Selskapsnavn:** FJELLHYTTA 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

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Janette Skoga og Bent Bakken velges som protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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 FJELLHYTTA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948846519
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

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 borettslagets rådgiver Heidi W. Svendsen

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi W. Svendsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Hilde Myhre og Anniken Staubo

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Myhre og Anniken Staubo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstrahonorar i forbindelse med rehabilitering

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstrahonorar settes til kr 90 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Honorar til valgkomiteen

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens honorar settes til kr 4000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Kjølerom - avvikle kjøling

Styret i Fjellhytta brl har i styremøte 20/1 2025 besluttet at vi ønsker å avvikle kjøling i ovennevte boder. Alle beboerne i blokkene som har slik bod/skap vil beholde disse til f.eks. beredskapslager eller annen oppbevaring.

Styret begrunner dette med følgende:

· Vi lever i en annen tid enn for 45 år siden, da behovet for langtidslagring av matvarer som f.eks. grønnsaker, hjemmelaget saft/syltetøy og slakt o.l. var annerledes.

· Kjølemediumet som brukes i kjøleanlegget er nå ulovlig, og det vil ikke være mulig å etterfylles ved lekasjer.

· De fleste reparasjoner krever personell med spesialsertifisering, og er nå blitt uforholdsmessig kostbare.

· Anleggene trekker strøm 24 timer i døgnet, noe som vil gi vesentlige besparelser ved avvikling.

· Kulden i rommene forplanter seg i dag opp til leilighetene i etasjen over, og disse vil kunne regne med reelle besparelser i strømkostnader.

Borettslagets vedtekter paragraf 8-3 (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.

Forslag til vedtak:
Kjølemaskinene i kjølerommene stanses og anlegget demonteres og fjernes av sertivisert personell i løpet av august 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges leder for 1 år.

Marcus Inberg som er innstilt av valgkomiteen som styreleder, har stilt som vilkår for å akseptere vervet som styreleder at styreleders honorar kr 135.000 utbetales i månedlige rater à kr 11.250.

Nina Storeng fratrer sitt verv et år før tiden av personlige årsaker.

Valgkomiteen innstiller på at vara Stine Frøyland, trer inn for 1 år. Det skal i tillegg velges 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Marcus Inberg (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marcus Inberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Aune (60 stemmer)
Marius Nygaard (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Aune
Marius Nygaard

***Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Stine Frøyland (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Frøyland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Foss (60 stemmer)
Stian Håbrekke (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Foss
Stian Håbrekke

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Borghagen (60 stemmer)
Simen Svenheim (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Borghagen
Simen Svenheim

10. 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:
Marius Nygaard (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Nygaard

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Christian Daae (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Christian Daae

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Hilde Myhre /s/	Anniken Staubo /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FJELLHYTTA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948846519
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Janette Skoga og Bent Bakken velges som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Janette Skoga /s/	Bent Bakken /s/

HUSORDENSREGLER FOR

FJELLHYTTA BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen 10.05.2012.
Endring vedtatt i ordinær generalforsamling 12.05.2015, 16.05.2019 og 10.05.2021

1 Hensikt

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt bomiljø utvikler seg best ved at man snakker med sine naboer og sammen finner løsninger på små og store spørsmål og problemer.

Husordensreglene skal være med på å skape gode boforhold og godt naboskap i borettslaget. De skal bidra til at eiendom, anlegg og fellesutstyr blir vernet om.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og borettslagets vedtekter 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 Styret

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for Fjellhytta borettslag foreskriver. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.
Forslag til saker som styret skal behandle, må leveres skriftlig og undertegnes.

§ 3 Ro

Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for naboer
Det skal være alminnelig ro i tidene:
Mandag-fredag mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
Lørdag og helligdager mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
Hvis du planlegger større private arrangementer bør du varsle dine naboer i god tid og så langt mulig holde vinduer og dører lukket for å redusere eventuell sjenerende støy.
Reparasjoner og tilsvarende støyende aktivitet som kan være til urimelig sjenanse, må kun foretas:
Mandag-fredag mellom kl. 8.00 og kl. 20.00 (men ikke på helligdager/høytidsdager)
Lørdager mellom kl. 8.00 og kl 18.00.
Beboerne skal påse at fellesdører/ ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer eller på lekeplassene i felles uteområder.

§ 4 Orden i fellesområdene/uteareal

Oppganger i blokkene skal som hovedregel ikke brukes til å oppbevare private gjenstander, ut fra hensyn til renhold og brannsikkerhet. Det er avsatt plass til barnevogner o.l. i inngangspartiet i 1.etasje i blokkene.

Størsteparten av uteområdet rundt blokker og rekkehus er fellesområder til glede og bruk for alle beboere. Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealet i eget område, verken med gjerde, møblering eller beplantning. Alle må medvirke til at uteområdet, med beplantning og oppholdsplasser holdes pent, rent og ryddig. Ikke kast sneiper, snus eller annen søppel på bakken. Vær særlig oppmerksom på å fjerne matavfall for å hindre rotteplager.

Andelseier er ansvarlig for skade han eller hun påfører fellesareal ute og inne.

I henhold til brannforskriften er det forbudt å skyte opp raketter på borettslagets område.

§ 5 Parkering/ bruk av garasje

Kjøring med motorkjøretøyer på borettslagets område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

Uniformerte utrykningskjøretøy.
Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon.
(Søknad om dispensasjon sendes skriftlig til styret; bekreftelser/attest må vedlegges)
Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres.
Kjøring av syke og bevegelseshemmede.

På borettslagets område har fører av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart.

Sykling i borettslaget må skje slik at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre. Kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne må kun parkeres på egen parkeringsplass i garasjen eller på leid plass på gjesteparkeringen. Det er kun lov å parkere én bil på hver av de oppmerkede plassene. P-plass i garasjekjeller må ikke brukes til oppbevaring av annet enn kjøretøy pluss ekstra hjulsett som henges på veggen og evt lette gjenstander som kan henges i taket over egen plass. Borettslaget er uten ansvar for verdier som beboerne oppbevarer i garasjen. Garasjeplassen må holdes ryddig og uten avfall. Garasjen må ikke brukes til reparasjon og vask av bil, bl.a. av hensyn til brannsikkerhet. Søppelkasser er oppsatt ved utgangsdørene. Dørene til garasjen må holdes låst så ikke uvedkommende får adgang.

Gjesteparkeringsplassene er beregnet for besøkende til borettslaget. Unntaket er plassene som er leid ut til beboere etter avtale med styret.

Andelseiers gjentatte parkering på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier og ellers i uteområde på borettslagets eiendom utgjør brudd på husordensreglene. Slike brudd vil resultere i advarsel fra styret. Forholdet kan medføre borttauing.

Yrkesbiler, campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer og lignende skal ikke lagres/hensettes på gjesteparkeringsplassene eller i garasjen. Biler og andre kjøretøy skal kun parkeres på de regulerte oppstillingsplasser.

Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget.

§ 6 Bruk av vaskeriene

Vaskeriene i terrasseblokkene kan benyttes av alle beboerne i borettslaget. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene til å vaske for personer som ikke bor i borettslaget. Vaskeriene kan benyttes mandag til fredag kl 8.00-20.00 (ikke hellig- og høytidsdager). Tørking kan foregå til kl 21.00. Bruker av vaskeriet plikter å rengjøre vaskeriet etter bruk. Vaskeriet skal holdes låst når de ikke er i bruk. Bruksanvisning og ytterligere informasjon finnes på oppslag i vaskeriene. Feil ved maskiner må omgående meldes til vaktmester.

§ 7 Bruk av terrassen

For å unngå skader må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene. Det er ikke tillatt å innglasse verandaer/terrasser eller å fastmontere utstyr og/eller andre gjenstander utvendig i tak eller på vegger da dette kan beskadige det katodiske beskyttelsessystemet. Dersom andelseier har montert utstyr som skader det katodiske system, bærer andelseier det økonomiske ansvaret. Kontakt styret eller vaktmester på forhånd før eventuelt arbeid igangsettes.

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover kanten på terrassen.

Det er ikke tillatt å legge varmekabler, fliser eller annet fastmontert gulvbelegg på terrassene.

§ 8 Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og bygg avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

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

§ 9 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11 Bruk av grill og trampoline

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt med trampoline i borettslaget.

§ 12 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom *gode grunner* taler for dyreholdet og det *ikke er til ulempe* for de øvrige brukerne av eiendommen. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker selv skriftlig rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Kvittering på at slik nabovarsel er levert, oversendes styret sammen med eventuell søknad. Ved eventuelt 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 må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskrapning av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes direkte til naboen. Kanskje er han eller hun ikke klar over forholdet, og problemet kan løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.
Slike overtredelser kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge sin andel og flytte fra borrettslaget.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling.

Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Forslag om 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.

Fjellhytta borettslag

FJELLHYTTA BORETTSLAG

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

Vedtatt av generalforsamlingen 23. mai 2007
Endret 22. mai 2017

Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak

Omfatter utbygging og mer presise regler for våtromsarbeider samt andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

1 Bakgrunn

Allerede i 1980-årene ble det vedtatt på en av borettslagets generalforsamlinger at utbygging av leiligheter og rekkehus skulle være tillatt. Mange andelseiere har i løpet av årene som er gått gjennomført utbyggingstiltak, men borettslaget har manglet klare retningslinjer for utbygging og endring.

Styret skal ivareta fellesskapets og berørte andelseieres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningsmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig håndverk i visse tilfeller kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet når boenheter skifter eier/selges. Styret har derfor utarbeidet retningslinjer, kontrollrutiner og standard kontrakt for å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte og forhindre at borettslaget løper unødvendig risiko ved å gi andelseiere fullmakt til å stå som tiltakshaver/byggherre.

Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak i boenhetene i borettslaget, må gjøre seg kjent med disse retningslinjene og plikter og følge fastsatte kontrollrutiner. Retningslinjene skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og entreprenør. Våtromsnormen skal følges. Se pkt.3 og pkt. 4

2 Utbygging (tilbygg, påbygg)

2.1 Godkjente utbyggingsløsninger

Tegninger av forhåndsgodkjente utbyggingsløsninger og av standard terrassebod til kjøkkenterrassen i blokkene kan hentes fra borettslagets hjemmeside: www.fjellhytta.net.

Innvendige planløsninger overlates til den enkelte andelseier, men de må følge retningslinjene. Se pkt. 3 og pkt. 4 om våtrom. Det gis ikke tillatelse til innglassing av terrasser i blokkene. Bestemmelsen er gitt i husordensreglene for Fjellhytta borettslag.

2.2 Søknad

Andelseiere som ønsker å bygge ut, må selv søke Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om igangsettingstillatelse. Arbeidet kan først starte når bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger og styret har godkjent søknaden.

Styret skal ha kopi av godkjenningen fra Plan- og bygningsetaten så snart andelseieren har mottatt denne. Retningslinjene for utbygging tar utgangspunkt i:

• Reguleringsplan for området S-2161 av 30.08.1976.
• Bebyggelsesplan for området vedtatt 19/10-1977 i sak 3 samt godkjente endringer av disse planene med tegninger datert 23/8-2005 utarbeidet av arkitektkontoret Alf Bastiansen ved sivilarkitekt Gro Hovda MNAL.

2.3 Kontrakt

Før søknad sendes til Plan- og bygningsetaten, må det inngås kontrakt mellom Fjellhytta borettslag ved styret og den enkelte andelseier (se kontrakt her). I kontrakten skal det bl.a. framgå hvilket utbyggingsalternativ som er valgt. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar.

Når kontrakten er undertegnet av styrets leder, gis andelseieren fullmakt til å stå som tiltakshaver/byggherre og kan sende inn søknad til Plan- og bygningsetaten som avgjør når arbeidene kan starte. Ved inngåelse av kontrakt mellom andelseier og entreprenør anbefaler styret NS 3408 (Alminnelige kontraktbestemmelser for enkle bygg og anlegg) som ivaretar andelseiers rettigheter.

2.4 Informasjon til naboer

Fjellhytta borettslag har lagt likhetsprinsippet til grunn ved utbygging. Det betyr at det ikke gis reservasjonsrett for berørte andelseiere mot utbygging. Derimot skal berørte andelseiere informeres om planlagt utbygging. Berørte andelseiere skal signere for mottatt informasjon. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i direkte tilgrensende leiligheter i samme hus/rekke, samt for endeleiligheter i neste hus/rekke. Med berørte andelseiere menes også de som bor i leiligheter hvis rådighetsområde utbygger eventuelt må gå over i forbindelse med utbyggingen.

Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder.

2.5 Økonomi og ansvarsforhold

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for utbyggingen av leiligheten - så vel økonomisk som den faglige utførelsen. Andelseier skaffer selv ansvarshavende for utbyggingen. Utbyggingen bekostes i sin helhet av den enkelte andelseier, men eiendomsretten til utbyggingen tilfaller borettslaget. Andelseier har ansvar for å ha forsikring i byggeperioden. Alle utgifter som påløper borettslaget som følge av utbyggingen, skal dekkes av den enkelte utbygger.

Fundamentering av tilbygg skal utføres etter krav/veiledning i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Overskuddsmasse fra utgraving av fundament skal kjøres bort fra borettslagets område umiddelbart. Ved utbygging er andelseier ansvarlig for eventuelle flyttinger av koblingsbokser, omlegging av ledningsnett for vann og avløp, elektriske installasjoner, drenering osv. Utbyggingen må ikke hindre andre andelseiere eller borettslaget tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpssystemer og lignende. For øvrig må utbyggingen tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Styret

gjør spesielt oppmerksom på at utbygging og større rehabiliteringsoppgaver i leiligheter i terrasseblokkene ikke må påvirke ventilasjonsanlegget.
Styret kan også gi pålegg som sikrer en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Utbygger er ansvarlig for kostnader ved dette. Om utbyggingen ikke øker verdien av leiligheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte måtte bli påført.

Andelseier som utbygger, har det fulle ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden så som bygninger, fellesarealer med mer. Dette gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.
Den enkelte utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen 3 uker.

2.6 Garantibeløp

Borettslaget krever at det innbetales et garantibeløp på kr 20.000,- for skader som kan oppstå på borettslagets bygninger, fellesarealer eller på andre andelseieres rådighetsområder. Garantien innbetales til Fjellhytta borettslag i en sperret depositumkonto ved OBOS hovedkontor. Garantibeløpet er rentebærende for andelseieren med den rente Fjellhytta borettslag til enhver tid får i OBOS. Garantien blir stående til utbyggingen er ferdigstilt og styret har godkjent eventuell istandsetting av fellesarealer og andre andelseieres rådighetsområder. Garantibeløpet tilbakebetales når styret aksepterer andelseiers ferdigstillelse og ferdigattest foreligger, se pkt 2.8.

2.7 Kontrollrutiner

For å sikre utbyggingens faglige standard skal en konsulent valgt av styret godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent inntil kr. 4.000,- dekkes av andelseier. Kostnader ut over dette dekkes av borettslaget. Andelseier har ansvar for at konsulenten blir tilkalt ved følgende faser i byggearbeidet:
1. Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres. Samtidig legges igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten samt tegninger fram for konsulenten.
2. Når råbygget er ferdig.
3. Når arbeidene er sluttført.
Andelseier plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten og må selv dekke de kostnader dette påfører andelseier. Konsulenten skal rapportere til styret.

2.8 Ferdigstillelse

Andelseier anmoder kommunen om ferdigattest. Kopi av ferdigattesten sendes styret. Når utbyggingen er ferdigstilt, må andelseier varsle styret skriftlig slik at borettslaget kan overta forsikringsansvaret og justere andelseiers fellesutgifter. Dette er nødvendig for å få dekket merutgifter til felleskostnader for forsikring, vedlikehold etc., som øker med økt areal.

Tilbygget skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til materialvalg, farge på beis, etc. Det utvendige arbeidet skal være ferdig innen ett år etter at påbyggingen er påbegynt. Når styret varsles om at dette er gjort, overtar borettslaget ansvar for ytre vedlikehold, på samme måte som for den øvrige bygningsmassen i borettslaget. Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseieres rådighetsområde skal repareres og om mulig føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at påbyggingen er påbegynt (regnet fra dato for innbetaling av garantibeløp), kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning.

Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, plikter han/hun å informere kjøper om tidsfrist for ferdigstillelse. Selgende andelseier plikter også å sørge for at nye eiere av andelen underskriver kontrakten med borettslaget. Ved overdragelse/salg står selger ansvarlig inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

3. Våtromsarbeider, særskilte retningslinjer

3.1 Melding til styret

Andelseier som vil foreta arbeider på eksisterende våtrom (vaskerom, dusj, bad), herunder skifte av membran, skal følge Våtromsnormen TEK § 13-20 og er et lovkrav. (Forskrift om tekniske krav til byggverk). Arbeider på våtrom skal utføres av Godkjent våtromsbedrift, og skal følge Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK). Når arbeidene er utført, skal styret motta fra andelseier dokumentasjon i henhold til TEK § 4-1. Andelseier har plikt til å levere dokumentasjon. Dersom styret ikke har mottatt slik dokumentasjon, kan styret kreve regress fra andelseier i forhold til oppståtte skader og kostander som har oppstått.

De samme regler gjelder for etablering av nytt våtrom (f.eks, dusj, wc, bad) og/eller endring av våtrom (hulltaking i brannskiller, herunder skifte av sluk som bryter branncelle, utvidelse av våtromsareal, installasjon og endring av innvendig vannbåret anlegg som eksempelvis varme-, kulde- og sprinkleranlegg, samt installasjon av dusjkabinett utenfor våtrom.
Nærmere informasjon om eventuell byggesaksbehandling fås hos Plan- og bygningsetaten, eller sjekk Forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.2 Ansvarsforhold

Fordeling av ansvar for vedlikehold framgår av borettslagets vedtekter. Denne ansvarsfordelingen legges til grunn for alt arbeid, også i våtrom. Andelseier har ansvaret for at våtromsnormen og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven blir fulgt. Det skal benyttes autorisert arbeidskraft ved alt våtromsarbeid i boenheten. Se for øvrig borettslagets vedtekter.
Det må ikke gjøres ombygginger av våtrom som senere kan hindre borettslagets tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

4. Ombygging og endringer i terrasseblokkene

Endring av rom i terrasseblokkene som eksempelvis flytting av kjøkken i leiligheter, skal varsles til styret før arbeidet eventuelt kan utføres. Styret skal i slike tilfeller godkjenne endringene før arbeide igangsettes. Er arbeidet utført uten styrets godkjenning, kan styret kreve tilbakestilling av utførte endringer. Strukturelle endringer er søknadspliktig. Ref. Plan- og byggetaten.

5. Avfall, husordensregler og parkering

Byggavfall skal ikke kastes i borettslagets søppelcontainer eller søppeldunker. Andelseier er ansvarlig for at alt byggavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Styret anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Byggeaktivitet skal foregå i samsvar med gjeldende husordensregler.

6 Konflikt

Brudd på retningslinjene og/eller kontrollrutinene vil kunne betraktes som vesentlig mislighold av forpliktelsene andelseier har overfor borettslaget, og kan dermed få konsekvenser for boretten. Styret kan også stanse byggearbeidene for kortere eller lengre tidsrom ved brudd på retningslinjene og/eller kontrollrutinene.

Ved konflikt mellom den enkelte utbygger og styret og mellom utbygger og andre beboere, fatter styret avgjørelse. Styrets avgjørelser kan prøves for det ordinære rettsapparatet.

7 Iverksetting og endring av retningslinjene

Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fjellhytta borettslag ble godkjent i styremøtet i sak 13/2017 den 13. mars 2017 og vil søkes godkjent av generalforsamlingen 22. mai 2017.

Styret kan foreta mindre endringer og oppdatere retningslinjene, og ved behov innarbeide retningslinjer for andre bygningsmessige tiltak.

Vedlegg 1
til retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fjellhytta borettslag.

KONTRAKT

mellom OBOS Selskap nr 464 Fjellhytta borettslag ved styret og andelseier
……leilighetsnr……
adresse……
tlf……(privat)……(arbeid)……(mobil)

Følgende utbyggingsalternativ er valgt i henhold til bestemmelser gitt av Plan- og bygningsetaten ……

Antall m^2 brutto boligareal som bygges ut:……m^2. Kopi av melding/søknad om tiltak, fasadetegninger og innvendig planløsning følger vedlagt.

Andelseier bekrefter med dette at garantibeløpet på kr 15 000 er innbetalt. Andelseier bekrefter også at andre berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med andelseiers utbyggingsplaner.

Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for utbyggingen som framgår av gjeldende "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fjellhytta borettslag".

Oslo, …../…… 20….

…… ……

1. ANDELSEIER BORETTSLAG

FOR FJELLHYTTA

Styreleder

Kontrakten fylles ut og undertegnes i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar. Borettslaget sender sitt eksemplar til OBOS, Lambertseter. OBOS returnerer kopi av kontrakten, med opplysning om innbetaling av garantibeløpet til styreleder når garantibeløpet er innbetalt.

Garantibeløp kr ……er innbetalt dato.

Kopi av kontrakten returnert styreleder dato: ……

Sign……

VEDTEKTER
for
FJELLHYTTA BORETTSLAG
org.nr. 948 846 519

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.06, med endringer 13.05.09, 15.05.13, 12.05.15, 10.05.21 og 12.05.22, 13.05.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,–.

(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 en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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) Utover dette har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 ikke rett til å eie andeler.

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

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

(7) 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) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en 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.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(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 opp til 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.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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. 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) 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 nr. 3 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 en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Andelseier plikter å søke styret i borettslaget dersom de skal gjøres betydelige endringer i terrasseleilighet. Det er ikke tillatt å flytte kjøkken til andre rom i terrasseblokkene.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. 3 Fjellhytta Borettslag

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås, jf 4-3(2).

(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 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 har ansvar for å 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 problemene skyldes forrige andelseier.

(9) For de andelseiere som har innglasset terrasse gjelder vedlikeholdsplikten å omfatte vedlikehold av innglassete terrasser samt å bære kostnadene ved å fjerne innglassingen når borettslaget skal utføre vedlikehold av terrasser.

(10) Montering av varmepumper er tillatt etter gjeldende retningslinjer: Krever skriftlig godkjenning fra styret i forkant av montering.

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 og dører.

(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, med unntak av låsesystemet (etter utløpt leverandør garanti), og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder 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) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Felleskostnadene indeksreguleres, uten forvarsel, 1. januar hvert år basert på endring av konsumprisindeksen fra oktober det ene året til oktober forut for reguleringen. Ved spesielle behov kan styret vedta større økning som vil bli skriftlig varslet med en måneds 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 eller 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 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene 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 l.ledd.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

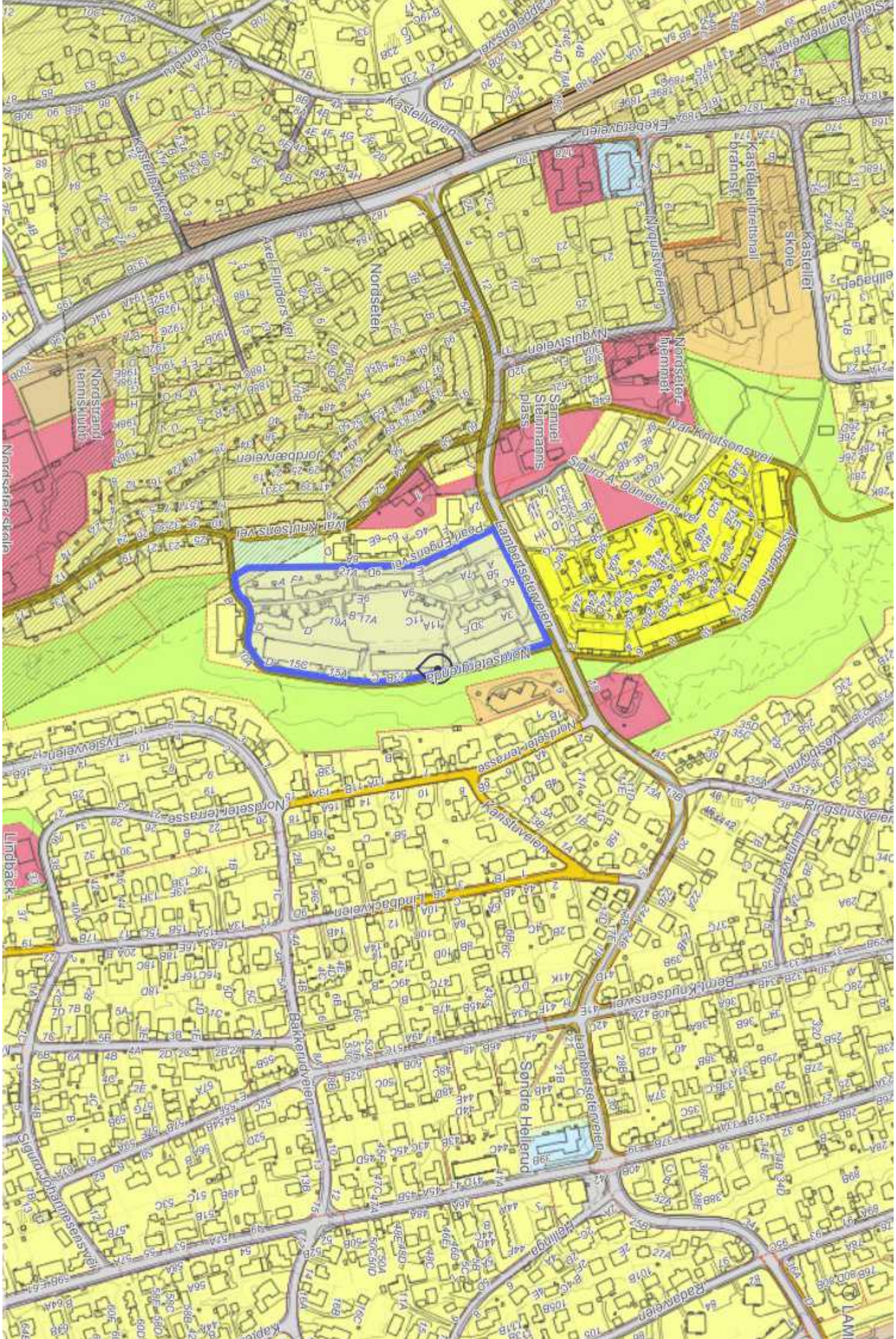
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om 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.


Kastelliveien
Ekebergveien
Kastellet idrettshall
Kastellet skole
Nordseter
Axel Flinders vei
Nordseter tennisklubb
Nordseter hjemmet
Nyquistveien
Samuel Steinmarks plass
Ivar Knutsens vei
Sigurd A. Danielsens vei
Jordbærveien
Nordseterbakken
Nordseterløypa
Lambertseterveien
Nordseterterrasse
Karlstuveien
Ringshusveien
Lindbackveien
Bakkerudveien
Søndre Hellerud
Bergljot Knudsens vei
Lambertseterveien
Hellingåa
Sigurd Hjalmar Johannsens vei
Radarveien

Oslo

V231205

Nordsetergrenda 1 m.fl.(Fjellhytta borettslag). Mindre vesentlig reguleringsendring av S-2161.Det legges til rette for utvidelse av eksisterende boliger .Både i rekkehusene og terrasse-blokkene.Bindende hustegninger som angir volum og fasader.

Vedtaksdato: 23.12.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200407124
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2161, 200407124

Dokumentet består av 24 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

Endrede reguleringsbestemmelser for S-2161, 30.08.1976, NORDSETERGRENDA 1 M. FL., FJELLHYTTA BORETTSLAG, Gnr 157 / bnr 633 og 634

Endringer/tilføyelser er vis i ***fet kursiv***.

Se endrede reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2161 av 30.08.76 og bebyggelsesplan sak 461/75, Nordseter borettslag.
V270601.doc

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 157, BNR. 1 MFL., GNR. 183, BNR. 10 MFL., NORDSETER OG SKOVHEIM. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, SPESIALOMRÅDE - KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, TRAFIKK- OMRÅDE - VEIER OG GANG/SYKKELVEIER SAMT FELLES AVKJØRSEL, FRIOMRÅDE - TURVEI OG AREAL FOR LEK, SPORT OG IDRETT.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Det regulerte område er disponert til:

   a). Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene 1-5 og del av eiendommen Skovheim).

   b). Byggeområde for offentlige bygninger (daginstitusjoner, barneskole, ungdomsskole, sykehus, beboersenter).

   c). Spesialområder (kommunalteknisk virksomhet).

   d). Friområde (turvei, areal for lek, sport og opphold).

   e). Trafikkområder (kjørevei, gang- og sykkelvei).

3. Før søknad om byggetillatelse for boligene kan behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for alle boligfeltene. Bebyggelsesplan for byggeområder for offentlige bygninger skal også fremlegges for bygningsrådet.

4. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealenes og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, jfr. vedtekt for Oslo kommune til bygningslov par. 69. Eksisterende vegetasjon og terreng bør søkes best mulig bevart.

5. a). Boligområdene 1, 2, 3, 4 og 5 kan til sammen bebygges med 1070 leiligheter, med maks. brutto gulvareal 88 000 m2. Langs boligfeltenes østside kan det bygges en rekke med terrasserte blokker i maks. 4 etasjer pluss underetasje. I særlige tilfeller kan bebyggelsen tillates oppført i 6 etasjer + underetasje. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer pluss underetasje.
For felt 3, Fjellhytta Borettslag, gnr. 157, bnr. 633 og 634 kan det foretas utvidelser innenfor viste byggegrenser på kart merket PSK-200407124, datert 23.08.2005. Utenfor byggegrense kan det oppføres frittliggende boder for rekkehusene og underetasjen av terrasseblokkene. Maksimal T-BRA = 5m^2 pr. bod.
Tilbygg/påbygg skal være i henhold til angitte utvidelsesalternativer for den enkelte hustype, som vist på vedlagte tegninger for Fjellhytta borettslag, utarbeidet av siv. ark . Gro Hovda, datert 25.06.2004. Det skal kunne foretas utvidelse av boligene med maks T-BRA 2.844,5m^2 som total arealøkning av eksisterende T-BRA. Utvidelse av hver enkelt bolig skal være i henhold til vedlagte arealoversikt og alternativer. Tilbyggsvariantene er bindende for hver type bolig.
For endeseksjoner tillates det å sette inn vinduer i gavl. Vinduene må være av en opprinnelig type i form og inndeling.

Rekkehus i 2 etasjer:
Type 4A: ***9 stk på- / tilbyggsvarianter, alt. 1-9. Variantene kan kombineres som spesifisert på tegninger merket 1-9, datert 25.06.04 innenfor totalrammen på 40,0m^2 utvidelse av opprinnelige 99,0m^2.***
Type 4C: ***10 stk på- / tilbyggsvarianter, alt. 1-10. Variantene kan kombineres som spesifisert på tegninger merket 1-10, datert 25.06.04 innenfor totalrammen på 40,0m^2 utvidelse av opprinnelige 99,0m^2.***
Der valgte utbyggingsalternativ gir mulighet for det, kan det settes inn vinduer i tilbyggets kortvegg i første etasje som ikke er skillevegg mellom boenheter.
For samtlige rekkehus tillates også 3 m^2 vindfang i tillegg.

Terrasseblokker —12 typer leiligheter:
Leiligheter i underetasje kan bygges ut mot hagesiden, og bod kan flyttes ut til grense av privat uteareal. Leiligheter i 1. etasje kan bygges ut på bakkenivå på inngangssiden, og ha uisolert innglassing av terrasse mot hagesiden.
Leiligheter i 2.-4. etasje kan bygges ut på balkong på inngangssiden, og ha uisolert innglasssing av terrasse mot hagesiden. Balkonger innenfor brannskiller over inngangsparti skal ikke bygges ut, pga rømningsvei over terrasse til nabo.
Utbygging på bakkeplan og balkonger skal bygges ut i liv med eksisterende fasadeliv. Uisolerte innglassinger skal ligge i innvendig liv av eksisterende/opprinnelige balkongkasser og ha rette og skrå glassflater (ikke buer).

Terrasseblokker – underetasje:
Type 2A, 3A og 3B kan bygges ut med maks tillatt bruksareal T-BRA = 9m^2 som vist på tegninger merket Terrasseblokker og terrasseblokker u.etasje, datert 25.06.04.
3-roms leiligheten i Nordsetergrenda 10, som tidligere var barnehage, kan bygges ut med maksimal T-BRA = 18 m^2.

Terrasseblokker – 1. etasje:
Type 2B kan ha uisolert innglassing av terrasse som vist i illustrasjon.
Type 3C, 4D og 5A kan bygges ut med maks tillatt bruksareal T-BRA = 9m^2, som vist på tegning merket terrasseblokker og tegning merket terrasseblokker 1.etasje datert 25.06.04, og ha uisolert innglassing av terrasse. Alt som vist i illustrasjoner.
Type 4C kan bygges ut med maks tillatt bruksareal T-BRA 13,5m^2, som vist på tegning merket terrasseblokker og tegning merket terrasseblokker 1.etasje datert 25.06.04, og ha uisolert innglassing av terrasse. Alt som vist i illustrasjoner.

Terrasseblokker - 2.- 4. etasje:
Type 2C kan ha uisolert innglassing av terrasse.
Type 4E og 5B kan bygges ut med maks tillatt bruksareal T-BRA = 9m^2, som vist på tegning merket terrasseblokker og tegning merket terrasseblokker 2. – 4. etasje datert 25.06.04, og ha uisolert innglassing av terrasse. Alt som vist i illustrasjoner.

<u>Generelt</u>
Alle tilbygg skal utformes slik at borettslagets helhetlige preg beholdes. Tilbyggene skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse. Det skal benyttes samme takvinkel, vindusformater- og oppdeling og detaljer for øvrig. Eksisterende materialbruk og fargebruk skal videreføres.

b). Det skal innenfor de enkelte felt innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligfelt.

c). Som egenparkering skal etableres 0,8 bilplass pr. leilighet under bebyggelsen, samt 0,2 plasser pr. leilighet på terreng. I tillegg skal det anlegges 0,1 gjesteparkeringsplasser som kan legges på terreng.

d). Lengst nord i felt 2 kan innpasses dagligvareforretning. I feltene 1 og 5 kan innpasses nærbutikker.

6. a. Eiendommen Skovheim kan bebygges med boliger med maks. brutto gulvareal 13 500 m2. I eiendommens nordøstre og nordvestre del kan bebyggelsen være blokker i maks. 3 etasjer. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus i maks. 2 etasjer.

b. Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

c. Det innpasses parkeringsanlegg i to plan etter følgende norm:

Familieleiligheter: 1 bilpass pr. leilighet, 0,1 plass pr. leilighet for besøk som kan legges på terreng. Småleieligheter: 0,2 bilplass pr. leilighet.

7. Tomt for offentlig bygning kan bebygges med maks. 13 000 m2 brutto gulvareal maks. 3 etasjer.

8. Tomt for offentlige bygning (sykehus) kan bebygges med maks. 5 000 m2 brutto gulvareal i maks. 3 etasjer.

9. Tomter for offentlig bygninger kan bare inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

10. På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

11. Felles avkjørsel fra Lindbackveien skal være felles for gnr. 183, bnr. 10, Skovheim og gnr. 157, bnr. 1, Nordseter felt 1.

Felles avkjørsel fra Sæterhøgdveien skal være felles for gnr. 157, bnr. 1, sykehustomt for gnr. 157, bnr. 182, 204, 414, 406, 498, 202, 445 og 408.

FJELLHYTTA BORETTSLAG
AREALOVERSIKT
AREAL ETTER MAKSIMAL UTBYGGING
(ALLE AREALER M2 BRA)

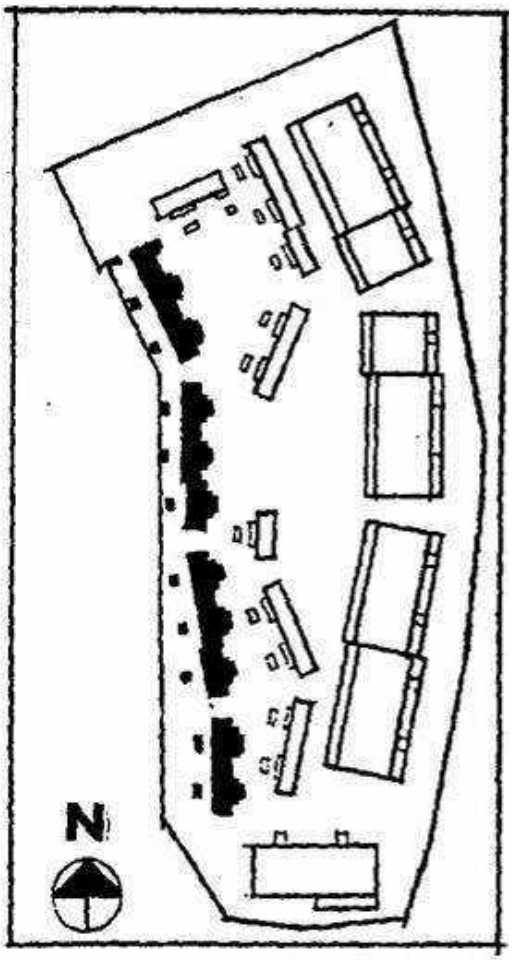
LEIL. TYPE	EKS. AREAL BRA / LEIL.	ANTALL LEIL.	SUM EKS. BRA	MAKS AREAL PR. TILBYGG	ANTALL LEIL.	SUM AREAL TILBYGG	TOTALSUM NYTT AREAL
REKKEHUSLEILIGHETER							
4A	99,0	21	2079,0	40,0	21	840,0	2919,0
4C	99,0	23	2277,0	40,0	23	920,0	3197,0
TERRASSELEILIGHETER							
2A	61,3	28	1716,4	9,0	28	252,0	1968,4
2B	52,9	12	634,8	0,0	12	0,0	634,8
2C	44,5	28	1246,0	0,0	28	0,0	1246,0
3A	70,2	3	210,6	9,0	3	27,0	237,6
3B	87,5	2	175,0	9,0	2	18,0	193,0
3C	91,7	6	550,2	9,0	6	54,0	604,2
3D	66,5	1	66,5	18,0	1	18,0	84,5
4C	112,7	11	1239,7	13,5	11	148,5	1388,2
4D	91,7	2	183,4	9,0	2	18,0	201,4
4E	104,3	40	4172,0	9,0	40	360,0	4532,0
5A	112,7	5	563,5	9,0	5	45,0	608,5
5B	104,3	16	1668,8	9,0	16	144,0	1812,8
SUM			16782,9			2844,5	**19627,4**

LEILIGHET TYPE 3D, ER TIDLIGERE BARNEHAGE SOM ER BYGGET OM TIL 3-ROMS LEILIGHET

REKKEHUS TYPE 4A

4 ROMS LEILIGHETER
99M2 LEIEAREAL

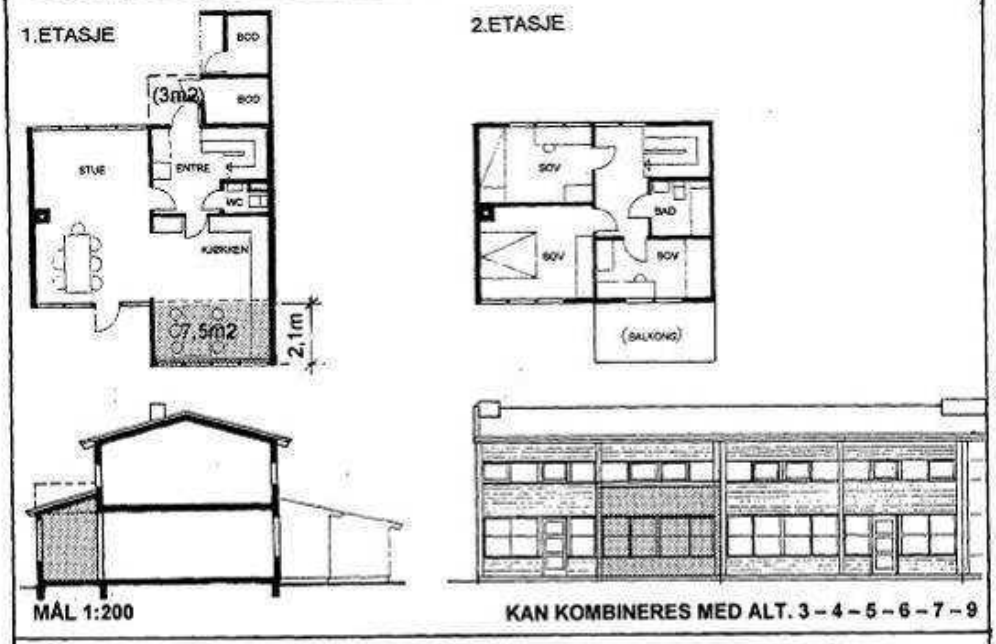
Max utbygging: 40m2 BRA / leielighet
Alternativer kan kombineres innenfor 40m2



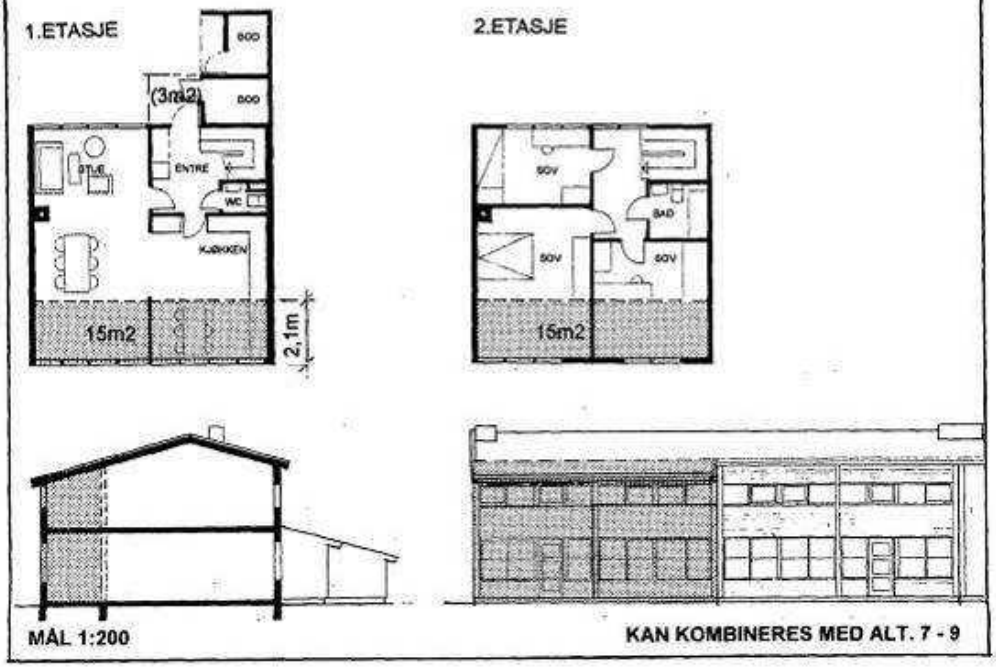
ORIENTERINGSFIGUR

REKKEHUS TYPE 4A **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

ALT. 1 UTBYGGINGSMULIGHET 7,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



ALT. 2 UTBYGGINGSMULIGHET 30M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 3

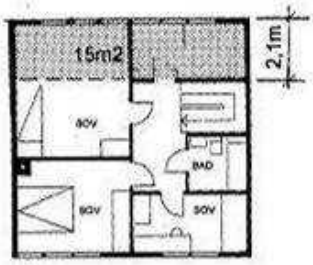
REKKEHUS TYPE 4A **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

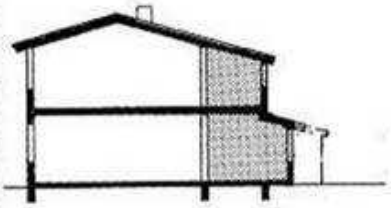
ALT. 3 UTBYGGINGSMULIGHET 26M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

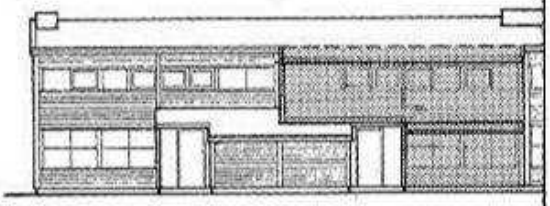
1.ETASJE



2.ETASJE







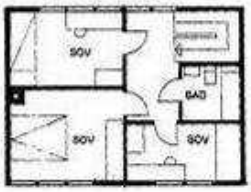
MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 1

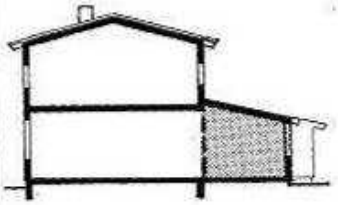
ALT. 4 UTBYGGINGSMULIGHET 11M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

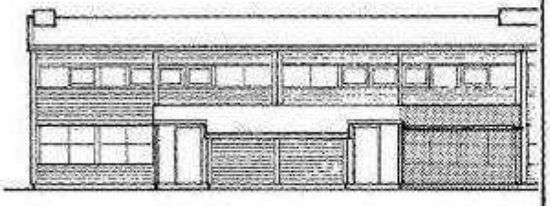
1.ETASJE



2.ETASJE





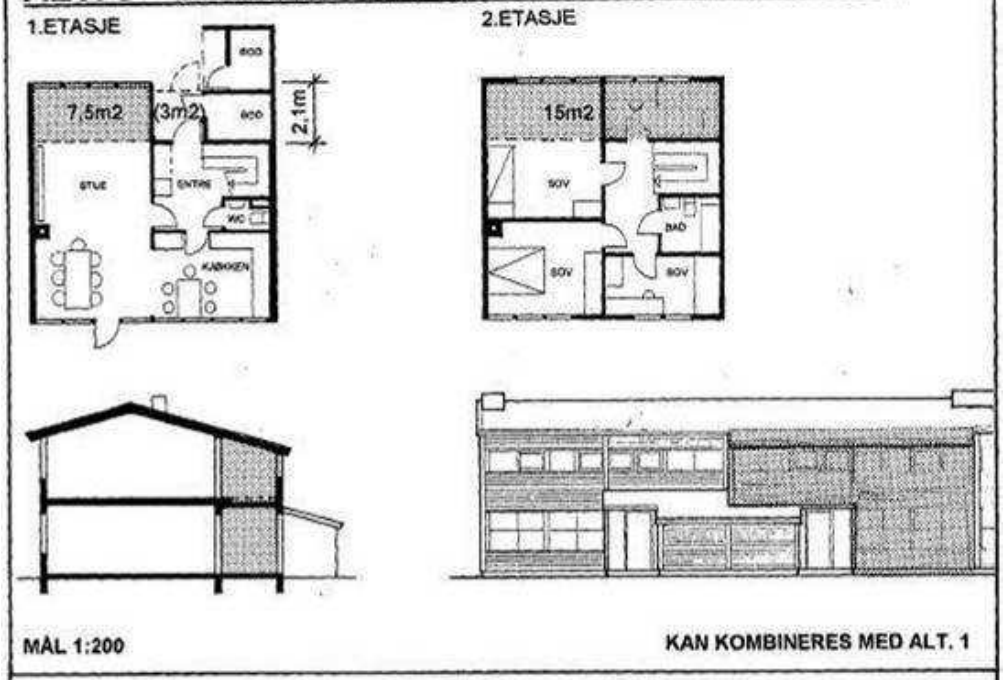


MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 1 - 8

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 4

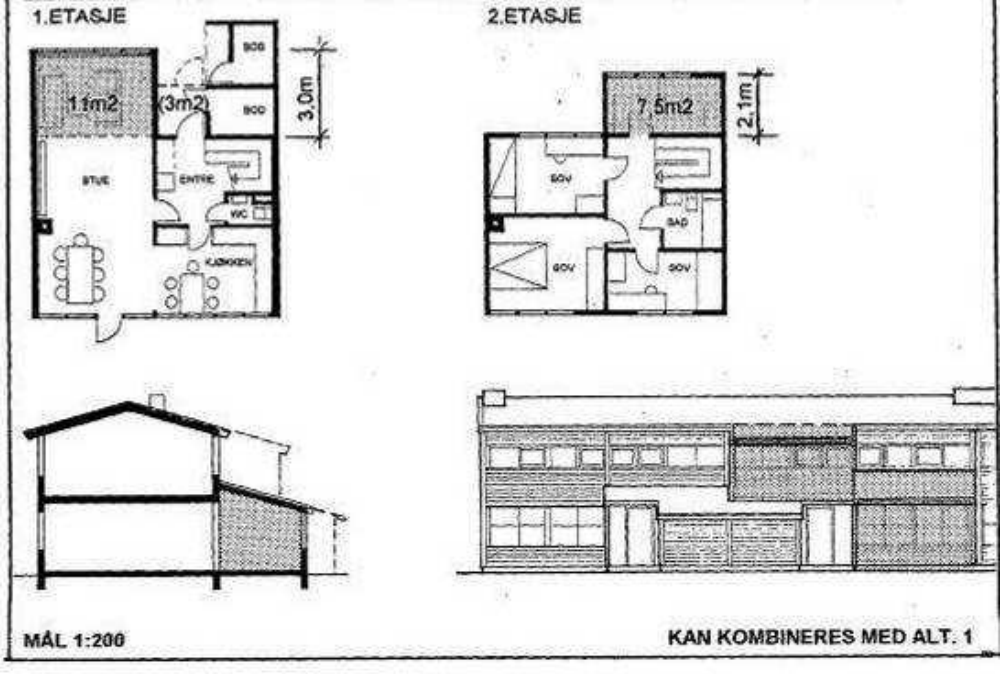
REKKEHUS TYPE 4A **Max utbygging: 40m2 BRA / leilighet**

ALT. 5 UTBYGGINGSMULIGHET 22,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 1

ALT. 6 UTBYGGINGSMULIGHET 18,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 1

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK MNAL 25.06.04 SIDE 5

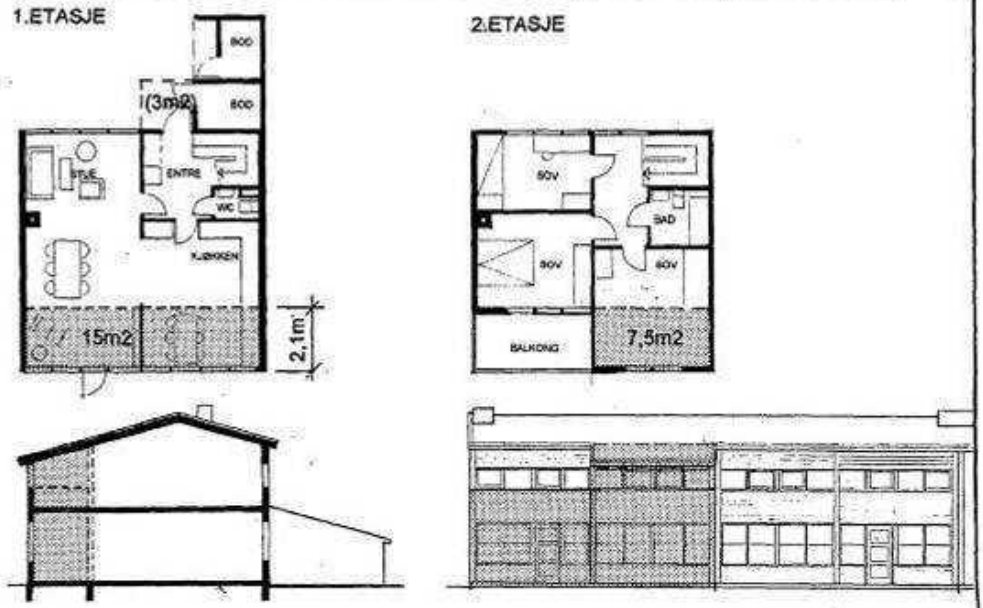
REKKEHUS TYPE 4A **Max utbygging: 40m2 BRA / leilighet**

ALT. 7 UTBYGGINGSMULIGHET 7,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 1 - 2 - 8

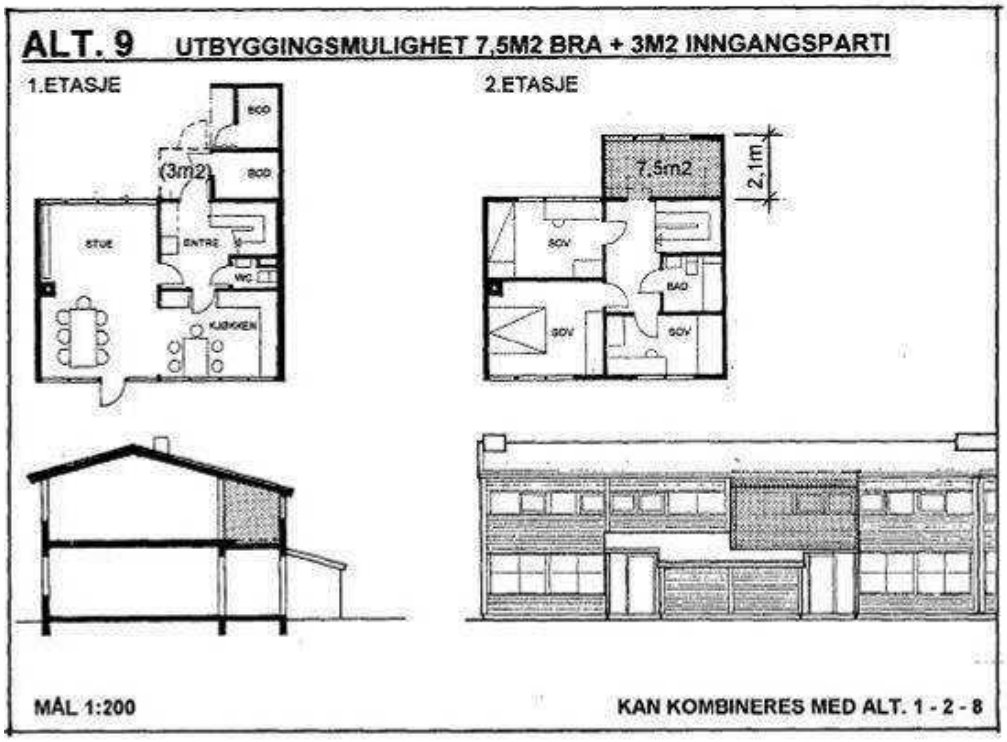
ALT. 8 UTBYGGINGSMULIGHET 22,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI



MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 4 – 7 - 9

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 6

REKKEHUS TYPE 4A **Max utbygging: 40m2 BRA / leilighet**

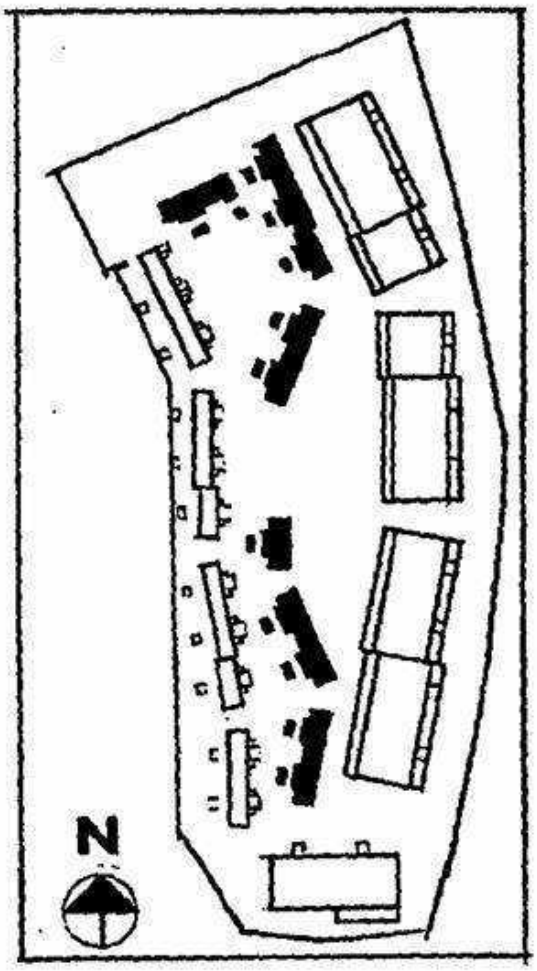


FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 7

REKKEHUS TYPE 4C

4 ROMS LEILIGHETER
99M2 LEIEAREAL

Max utbygging: 40m2 BRA / leielighet
Alternativer kan kombineres innenfor 40m2



ORIENTERINGSFIGUR

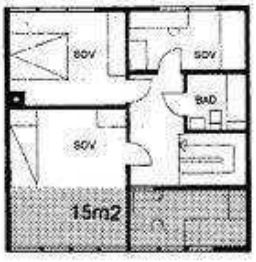
REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

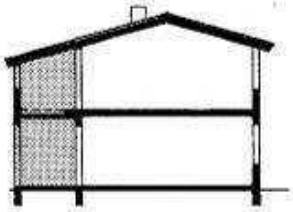
ALT. 1 UTBYGGINGSMULIGHET 22,5 M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

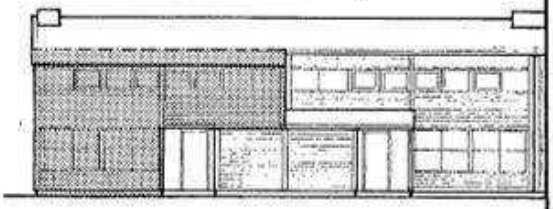
1.ETASJE



2.ETASJE







MÅL 1:200

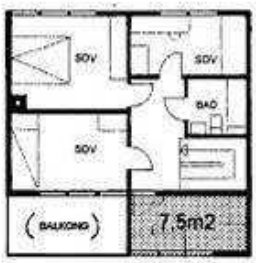
KAN KOMBINERES MED ALT. 4 - 9

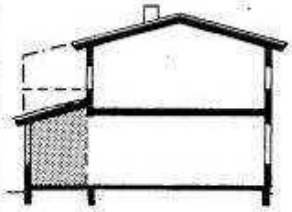
ALT. 2 UTBYGGINGSMULIGHET 15M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

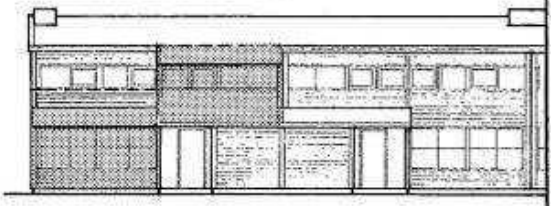
1.ETASJE



2.ETASJE







MÅL 1:200

KAN KOMBINERES MED ALT. 4 - 8 - 9

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 9

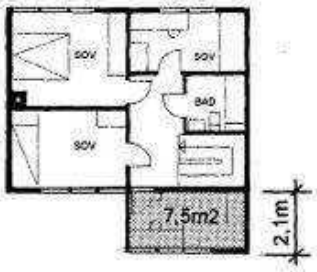
REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

ALT. 3 UTBYGGINGSMULIGHET 7,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

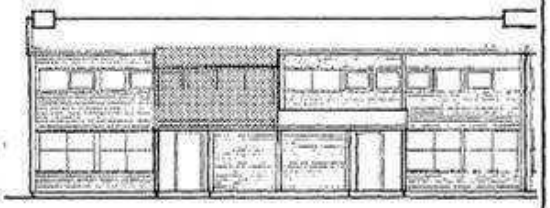
1.ETASJE



2.ETASJE







MÅL 1:200

KAN KOMBINERES MED ALT. 4 – 6 – 8– 9–10

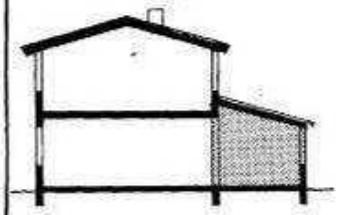
ALT. 4 UTBYGGINGSMULIGHET 11M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

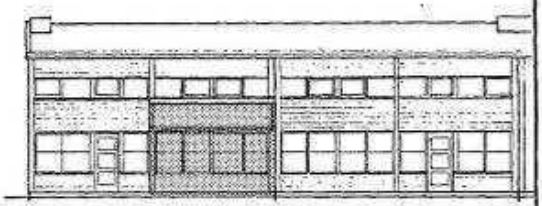
1.ETASJE



2.ETASJE







MÅL 1:200

KAN KOMBINERES MED ALT. 1 – 2 – 3 - 7

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 10

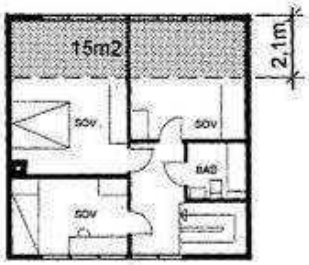
REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

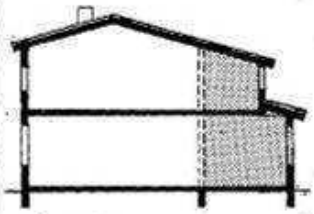
ALT. 5 UTBYGGINGSMULIGHET 37,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

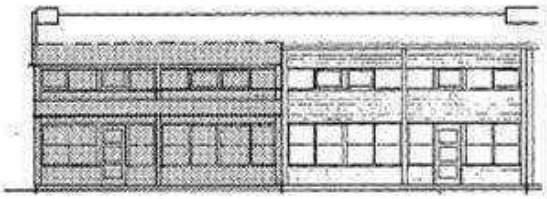
1.ETASJE



2.ETASJE



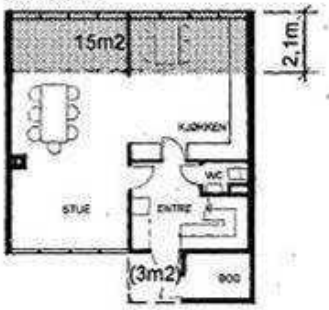




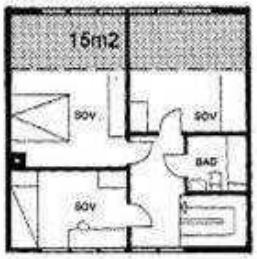
MÅL 1:200

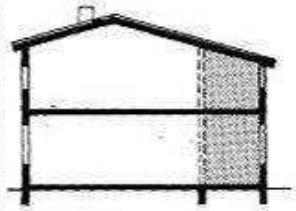
ALT. 6 UTBYGGINGSMULIGHET 30M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

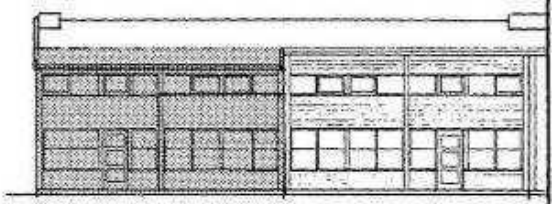
1.ETASJE



2.ETASJE







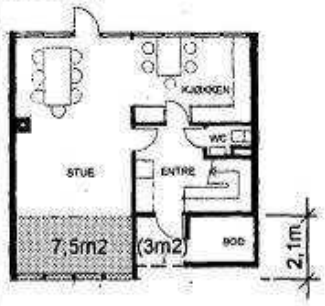
MÅL 1:200 KAN KOMBINERES MED ALT. 3 - 7

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 11

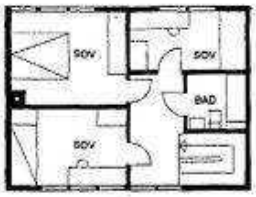
REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

ALT. 7 UTBYGGINGSMULIGHET 7,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

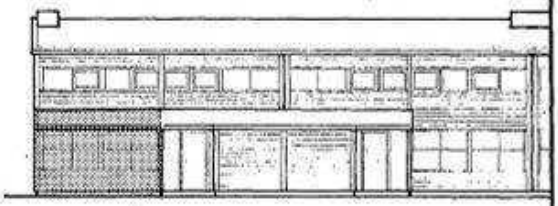
1.ETASJE



2.ETASJE





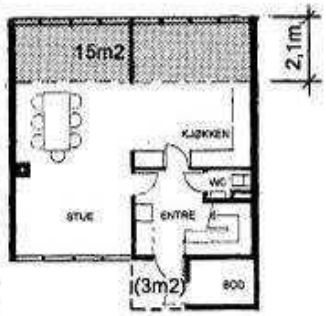


MÅL 1:200

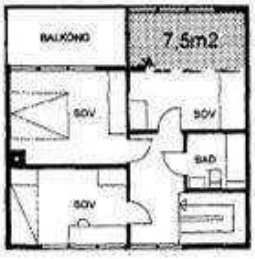
KAN KOMBINERES MED ALT. 4 –6 – 8 – 9-10

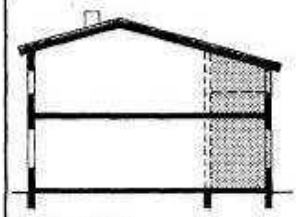
ALT. 8 UTBYGGINGSMULIGHET 22,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

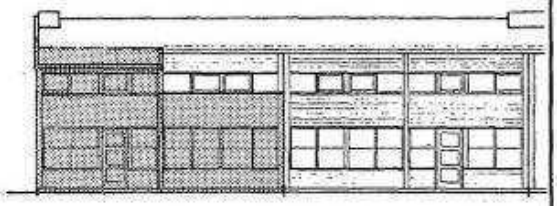
1.ETASJE



2.ETASJE







MÅL 1:200

KAN KOMBINERES MED ALT. 2 – 3 - 7

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK MNAL 25.06.04 SIDE 12

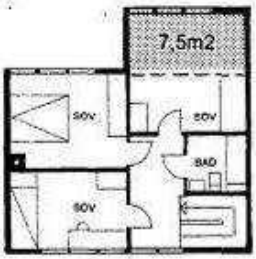
REKKEHUS TYPE 4C **Max utbygging: 40m2 BRA / leielig**

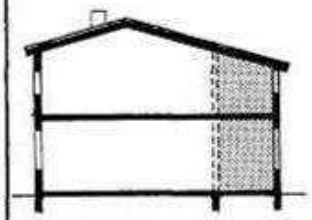
ALT. 9 UTBYGGINGSMULIGHET 15M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

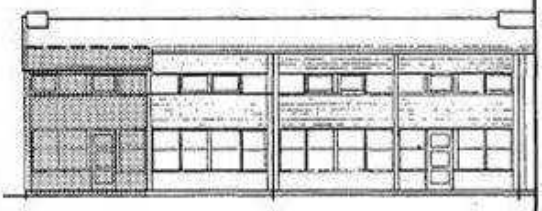
1.ETASJE



2.ETASJE





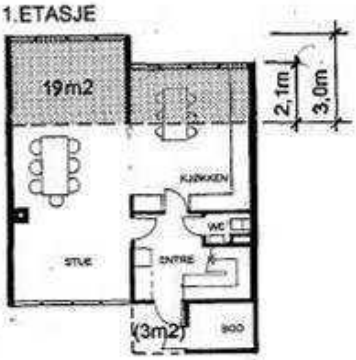


MÅL 1:200

KAN KOMBINERES MED ALT1 – 2 – 3 – 7

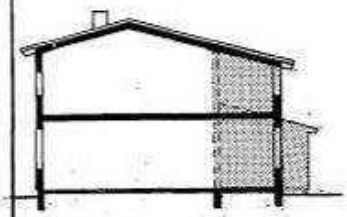
ALT.10 UTBYGGINGSMULIGHET 26,5M2 BRA + 3M2 INNGANGSPARTI

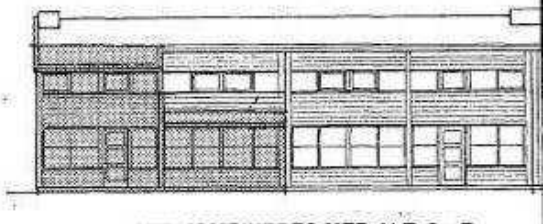
1.ETASJE



2.ETASJE





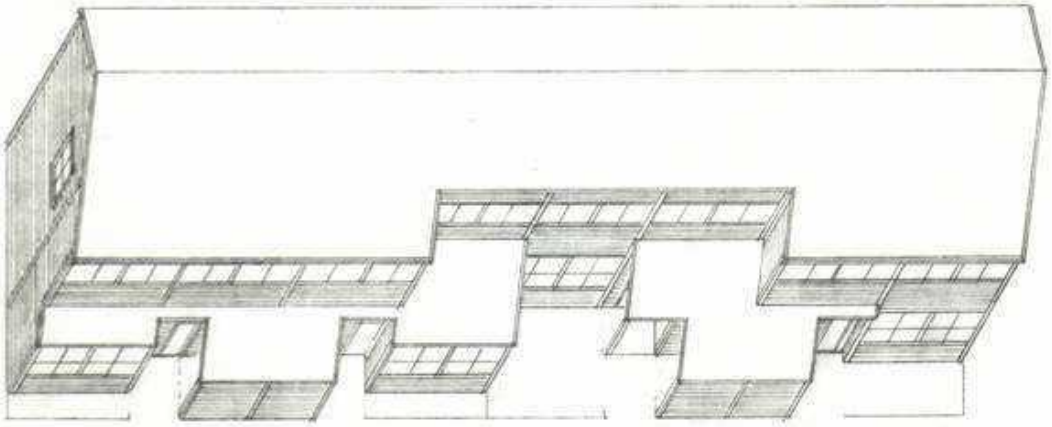


MÅL 1:200

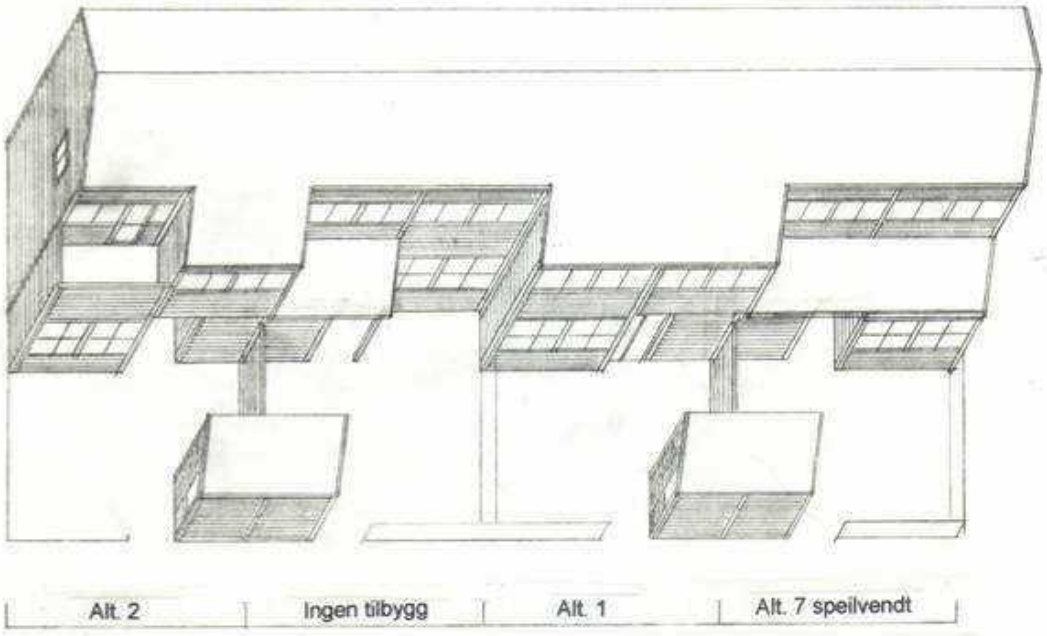
KAN KOMBINERES MED ALT. 3 – 7

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 13

ILLUSTRASJONER AV NOEN TILBYGGSVARIANTER



REKKEHUS TYPE 4A, INNGANGSSIDE

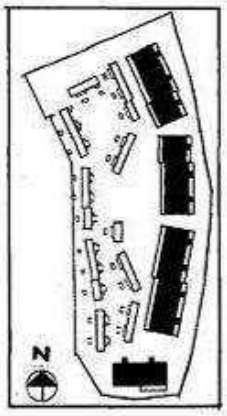


REKKEHUS TYPE 4C, INNGANGSSIDE

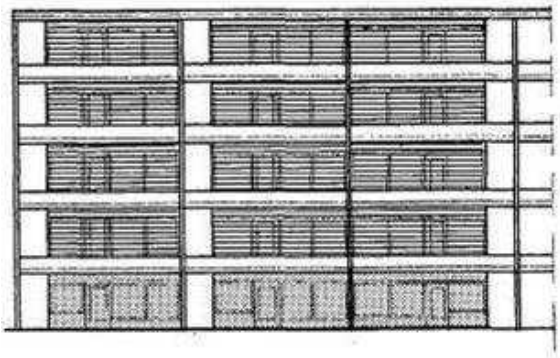
FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 14

TERRASSEBLOKKER

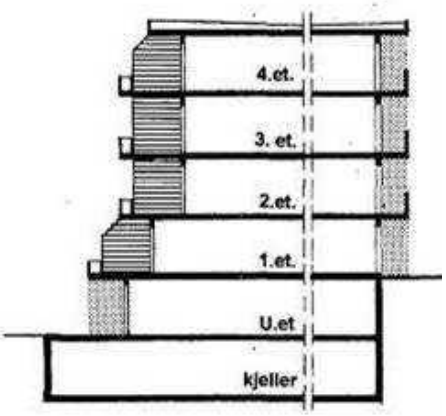
LEIL	2A:	2 ROM, 61,3 M2,	U.ETASJE
	3A:	3 ROM, 70,2 M2,	U.ETASJE
	3B:	3 ROM, 87,5 M2,	U.ETASJE
	2B:	2 ROM, 52,9 M2,	1.ETASJE
	3C:	3 ROM, 91,7 M2	1.ETASJE
	4C:	4 ROM, 112,7M2	1.ETASJE
	4D:	4 ROM, 91,7 M2	1.ETASJE
	5A:	5 ROM, 112,7 M2	1.ETASJE
	2C:	2 ROM, 44,5 M2	2.-4-ETASJE
	4E:	4 ROM, 104,3 M2	2.-4.ETASJE
	5B:	5 ROM, 104,3 M2	2.-4.ETASJE



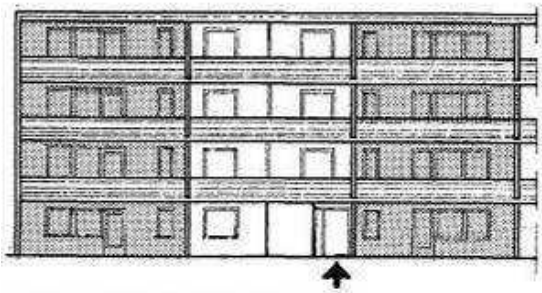
ORIENTERINGSFIGUR



FASADE MOT VEST, FELLESAREAL



SNITT 1:250



FASADE MOT ØST, INNGANGSIDE

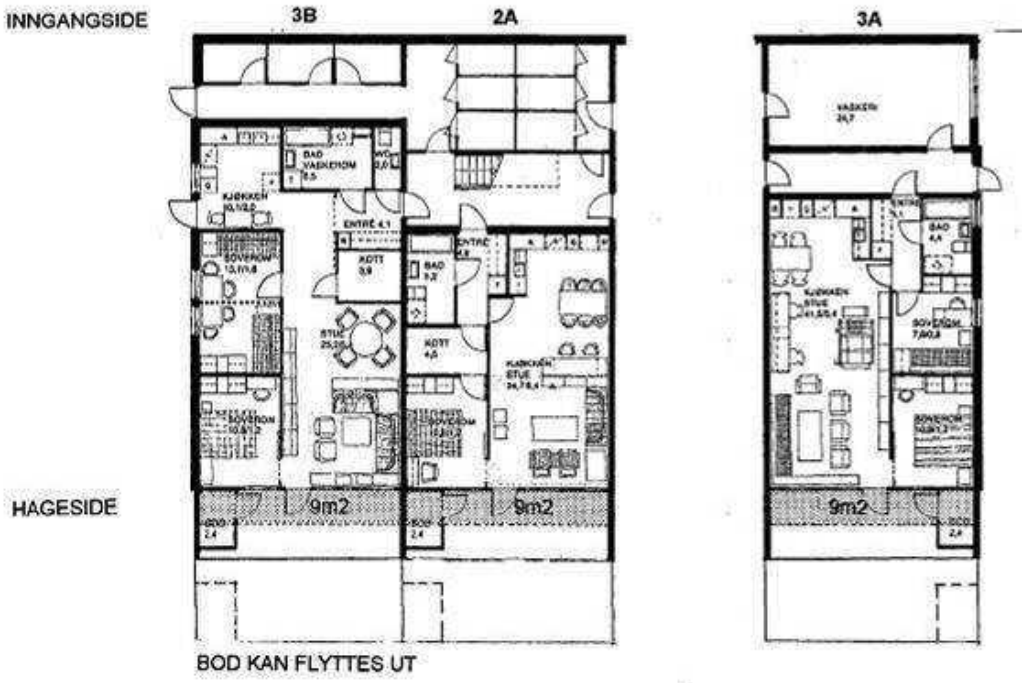
MULIG INNBYGGING

MULIG INNGLASSING, UISOLERT

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 15

TERRASSEBLOKKER U.ETASJE

LEIL		UTVIDELSESMULIGHET
2A:	2 ROM, 61,3 M2,	9m2 på hageside
3A:	3 ROM, 70,2 M2,	9m2 på hageside
3B:	3 ROM, 87,5 M2,	9m2 på hageside

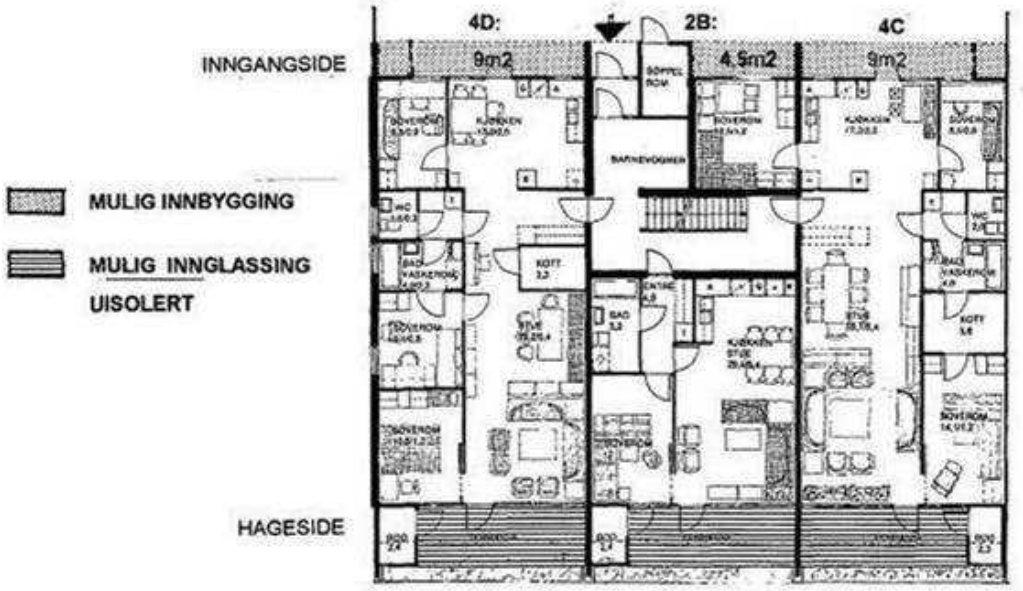


MULIG INNBYGGING

FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 16

TERRASSEBLOKKER 1.ETASJE

LEIL		UTVIDELSESMULIGHET
2B:	2 Rom, 52,9 M2,	Uisolert innglassing terrasse
3C:	3 Rom, 91,7 M2	9m2 Inngangsside og uisolert innglassing terrasse
4C:	4 Rom, 112,7M2	13,5m2 Inngangsside og uisolert innglassing terrasse
4D:	4 Rom, 91,7 M2	9m2 Inngangsside og uisolert innglassing terrasse
5A:	5 Rom, 112,7 M2	13,5m2 Inngangsside og uisolert innglassing terrasse

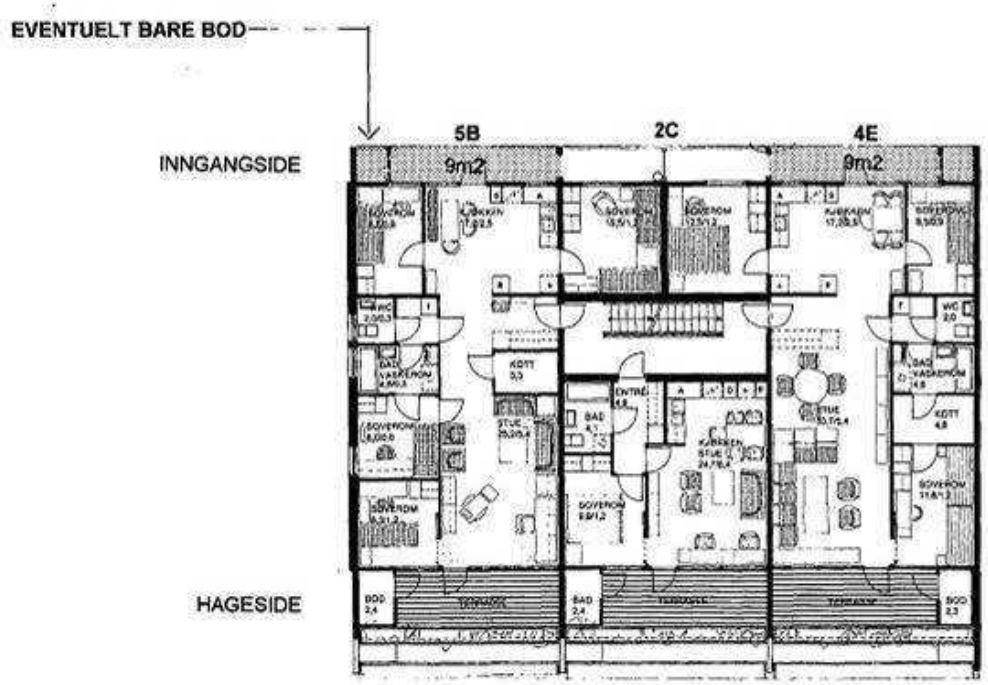




FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 17

TERRASSEBLOKKER 2.- 4. ETASJE

LEIL.		UTVIDELSESMULIGHET
2C:	2 ROM, 44,5 M2	Uisolet innglassing terrasse
4E:	4 ROM, 104,3 M2	9m2 inngangside og uisolert innglassing terrasse
5B:	5 ROM, 104,3 M2	9m2 inngangside og uisolert innglassing terrasse

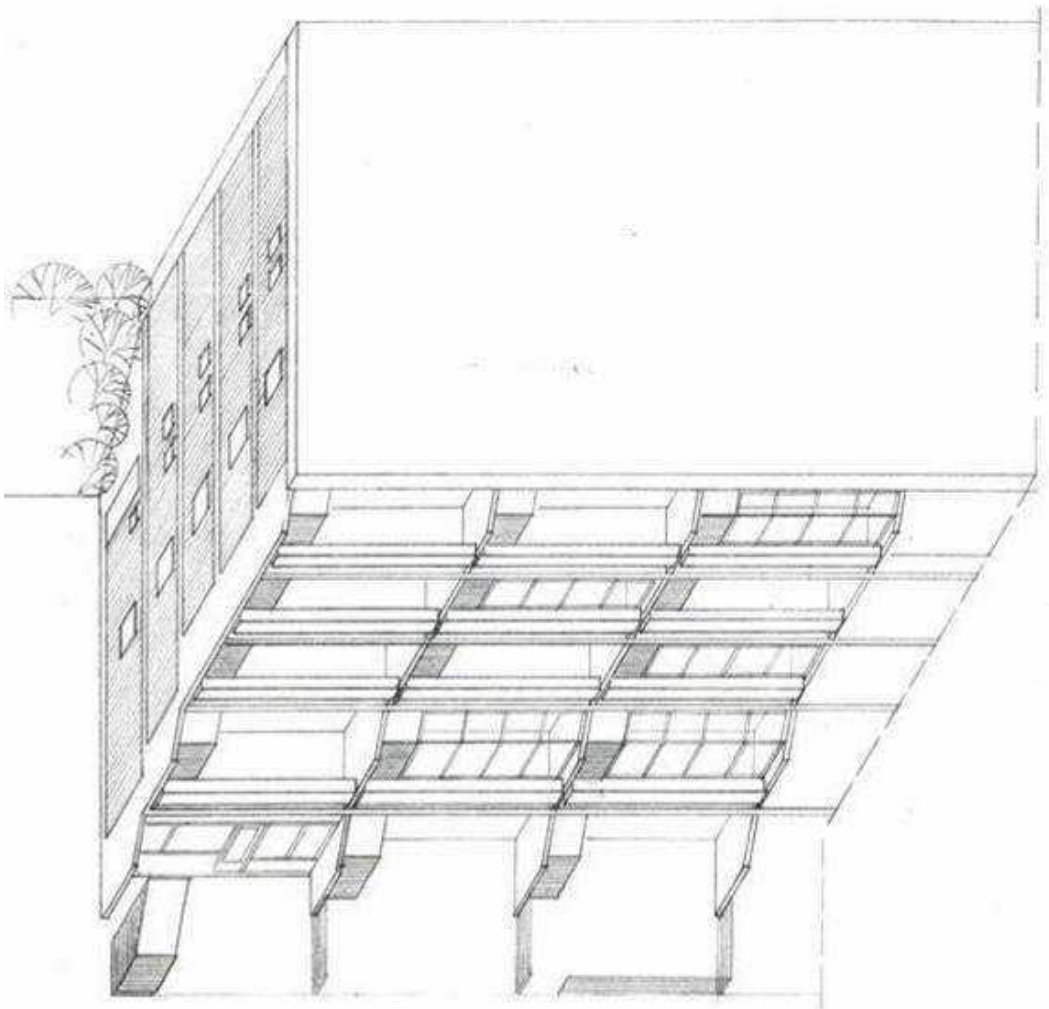


MULIG INNBYGGING

MULIG INNGLASSING ,UISOLERT

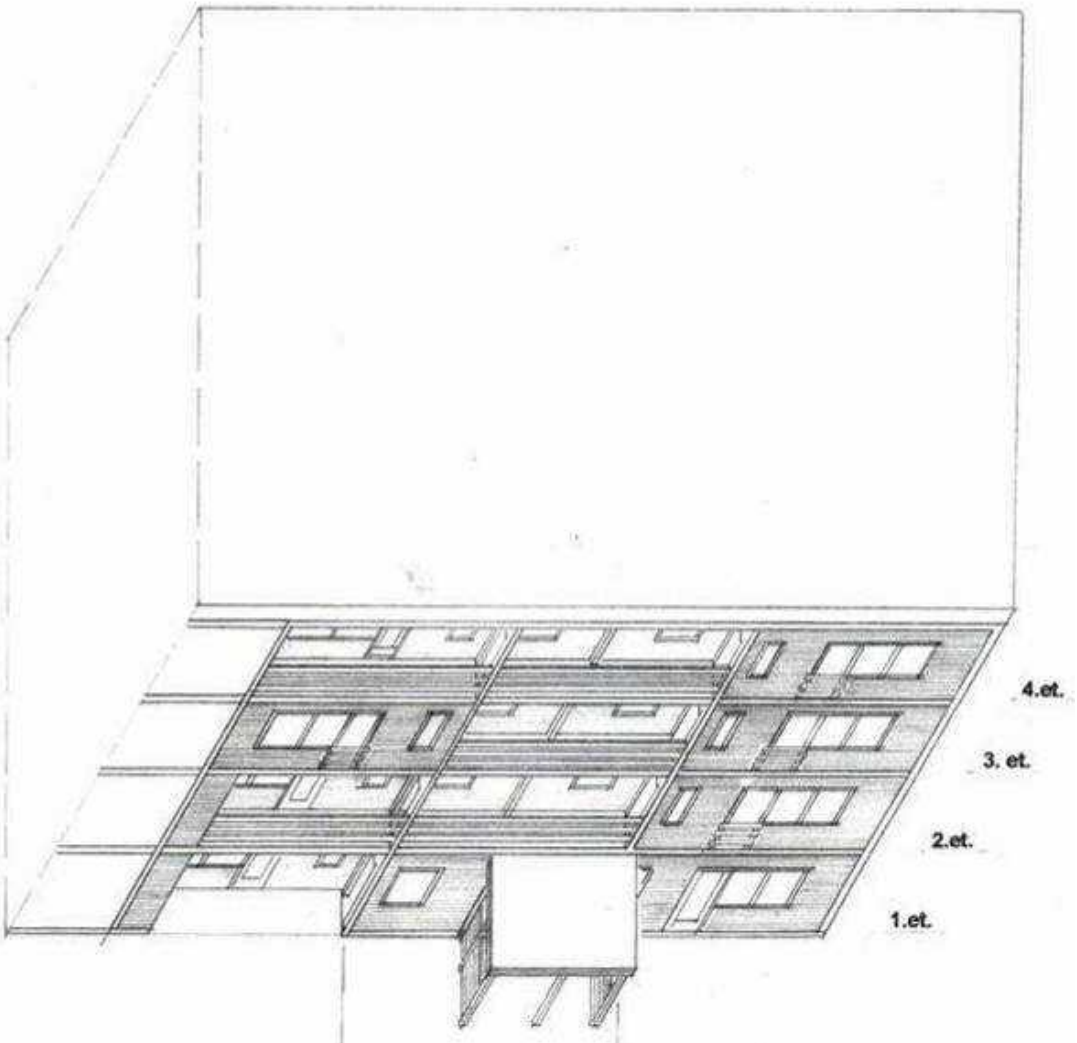
FJELLHYTTA BORETTSLAG, TILBYGGSVARIANTER, GRO HOVDA SIV.ARK.MNAL 25.06.04 SIDE 18

ILLUSTRASJONER AV TILBYGG OG INNGLASSING PÅ HAGE/BALKONGSIDE



u.et:	bygget ut, bod flyttet	ingen endring	ingen endring
1. et:	ingen endring	balkong glasset inn	balkong glasset inn
2. et:	ingen endring	ingen endring	balkong glasset inn
3. et:	ingen endring	balkong glasset inn	ingen endring
4. et:	ingen endring	ingen endring	balkong glasset inn

ILLUSTRASJONER AV TILBYGG INNGANGSSIDE



1. et: ny bod	1. et: bygget ut	1. et: bygget ut
2. et: ny bod	2. et: ingen endring	2. et: balkong bygget inn
3. et: balkong bygget inn	3. et: ingen endring	3. et: balkong bygget inn
4. et: ingen endring	4. et: ingen endring	4. et: balkong bygget inn

Oslo

S-4735

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006489
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI

§ 1 *Avgrensning*
Detaljreguleringen gjelder på to vertikalnivå: under grunnen og på grunnen. Planområdet er presentert på 18 kartblad (ni under grunnen og ni på grunnen). Det regulerte området er vist på 16 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane/Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):
- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):
- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_ 2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):
- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

§ 3 *Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser*
3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase
Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) pkt. 3.2 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift / NS8175. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et utendørs støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442 pkt. 32 – Tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Alternativt skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig der de økonomiske

og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

Gnr./Bnr.	Adresse
233/201	St. Halvards plass 1
233/202	St. Halvards plass 2
234/47	Oslogate 1 A-C
233/299	Oslogate 2 B-C
234/16	Oslogate 7
233/275	Munkegata 1
234/27	Schweigaardsgate 51

Detaljert utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Krav til jernbanetiltaket:
Strukturstøy
Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til V_w,95 = 0,3-0,6 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra jernbane, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

3.2 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning
For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.4 Kulturminner
Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ulovlig uten tillatelse fra kulturminne myndigheten. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal på forhånd og i god tid sendes kulturminnemyndigheten slik at omfanget av og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jamfør kulturminnelovens § 10.

3.5 Overvann, drensvann, spillvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer herunder omlegging av tunnel for Alna, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet. Overvann fra jernbaneanlegg herunder beredskapsplasser,

skal i den grad det er mulig behandles lokalt. Drensvann og spillvann fra det ferdige anlegget skal føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av Teknisk plan UOS-10-A-13905 revisjon 04B, datert 22.05.2013 anses som detaljavklart for så vidt gjelder følgende deler:

- Betongtunnel for inngående og utgående Follobane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for inngående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for utgående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-*1,2*)
- Utforming av overgang mellom betongtunnel og bergtunnel ved Ekebergskråningen
- Tunnelløp i berg for inngående og utgående Follobane med alle mellomliggende og parallelle rømningstunneler og tekniske rom fra (km 1,63-11,88)
- Tunnelløp i berg for inngående Østfoldbane med tilliggende tekniske rom, og rømningstunneler fra påhugg (km 1,63-2,92) unntatt eventuell permanent portal
- Redningsstasjon i berg ved Åsland til kommunegrense mot Oppegård (km 11,6-11,88) inklusive adkomsttunneler i berg
- Tverrslag fra Sjursøytunnelen til tunneler for inngående spor til Østfoldbanen og inngående spor for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra eksisterende tunnel til Hafslund transformatorstasjon ved Bekkelaget til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra påhugg ved Furubråtveien til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Nordre tverrslag fra påhugg ved Åsland til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Søndre tverrslag fra påhugg ved Åsland til kommunegrense mot Ski unntatt eventuell permanent portal
- Tunnelløp for omlegging av Alnaelva i berg ved kryssing med Ekebergtunnelene, Follobanen og inngående Østfoldbane inklusive alle anleggstunneler
- Støttemurer og trau i betong som ligger under terreng for å ivareta spor-arrondering inne på sporområdet på Oslo S og som ikke er synlige utenfor Oslo S

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

Detaljert utforming av konstruksjoner etc., som ikke er tilstrekkelig belyst i reguleringsplan, avklares i forbindelse med byggesaksbehandling, eller eventuelt ved konsesjonsbehandling med hjemmel i annet regelverk for tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Innenfor området for Bjørvikaplanen skal designhåndbok for Bjørvika legges til grunn så langt den passer. Synlige konstruksjoner skal kles med natursteinsmateriale.

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

Tunnelportalene skal utformes med et enkelt og rasjonelt formuttrykk som gjør at det blir en del av det helhetlige jernbaneanlegget. Det skal benyttes et rektangulært tverrsnitt i tunnelportalene. Det rektangulære tverrsnittet skal lett la seg tilpasse til tilstøtende støttemurer. Ved utforming av tunnelportalene skal prinsippet i 3.6.2 siste punktum legges til grunn. Utforming av støy/sikkerhetsskjerm over tunnelportalene skal godkjennes av Riksantikvaren og Oslo kommune.

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

Endelig utforming fastsettes i landskapsplanen, jamfør § 7.2. Eventuelt rekkverk utformes med et lett og åpent/transparent uttrykk.

3.7 Byggegrense langs jernbane

Byggegrense til jernbane er angitt på plankartet der byggegrenser er mindre enn angitt i Jernbaneloven. For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssone, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.
a) Justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprenging, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom, etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:
a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

B: Bebyggelse og anlegg:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

BO: Institusjon, museum:
Det tillates oppført vernebygg for Bispeborgens ruiner. Vernebygget skal underordnes Oslo Ladegårds høyder for møne og gesims. Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt i plankartet med grense for bebyggelse.

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

J: Jernbane:
Innenfor regulert areal tillates Jernbaneverket å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.), ventilasjonstårn (Loenga) på inntil 7 meter høyde over planert terreng, driftsatkomster som vist i reguleringsplan og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm). Tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva med atkomsttunneler skal opparbeides innenfor formålet.

Jernbaneverket tillates å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal. Herunder kan nytt utgående Østfoldbanespor senkes for å kunne føre Alna over alle 4 spor på kulverttak.

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):
Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:
Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredtskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):
Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m^2 (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m^2 (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

V: Vei - kjørevei:
Trelastgata reguleres i 12,5 meters bredde. Herav skal kjørevei ha en bredde på maksimalt 9,5 meter inklusiv bussoppstillingsplasser. Fortau opparbeides med minimum 3 meters bredde.

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:
Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

Vgs: Gang- og sykkelvei:
Omfatter gang- og sykkelvei i Clemensalmenningen i Middelalderparken. Opparbeides i sammenheng med tilstøtende GS veier.

4.3.3 P, GV: Grønnstruktur
P1-3: Park:
I område regulert til park tillates etablert atkomst til tekniske rom i tilknytning til underliggende jernbanetunnel. Område P 1- 3 skal opparbeides i henhold til landskapsplan som nevnt i § 7.2. Over og på begge sider av betongkulvert i Klypen (område P1-3) skal terrenget opparbeides som park. Fra betongkulvert og frem til reguleringsplanens avgrensning i vest skal etableres et skrånende terreng. Området skal formidle opplevelse av hvordan landskap og bybebyggelse har vært i middelalderen. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre Strete skal være lesbare og gangbare. Området skal for øvrig opparbeides med oppholds-/ aktivitetssoner med møblering, atkomst til verkstedbygningen, hvor det skal etableres gress, beplantning og eventuell plassering av andre installasjoner som er naturlige ut fra områdets bruk, herunder oppføring av enkelte rekonstruksjoner av historiske anlegg. Plassering av andre installasjoner vurderes i tråd med opplevelse av parken som middelalderpark og rekreasjonsområde. Innenfor felt P 2 tillates oppført inntil 550 m^2 (BRA) som utvidelse av Lokomotivverkstedet.

GV: Vegetasjonsskjerm:
Område GV ved Åsland skal opparbeides som vegetasjonsskjerm med stedlig vegetasjon mot E6. Vegetasjonen skal bestå av arter med begrenset maksimal veksthøyde til 6 meter over terreng.

4.4 Hensynssoner
4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen
H140 _1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved kyss Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.
H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m^2.
H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.
H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland. Reguleres i total bredde 38 meter.
H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.
H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.
c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med "tilbakeføringsplan" menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner

a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.
c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking (punkt a). Punkt 4.1 punkt e og f gjelder tilsvarende i anleggsperioden.

5.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang og sykkelveier med videre
Gang- og sykkelveier, veier med videre som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk. Maurtuveien skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse, og skal legges på midlertidig bro over atkomst til R/A23 ved Åsland. Gang- og sykkelveien langs Mosseveien skal legges på midlertidig bro over av-/påkjøring til R/A21. Gang- og sykkelveier, veier med videre som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard og sikres i forhold til anleggstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk. Det skal opprettholdes gode atkomstforhold til omkringliggende virksomheter. Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før gjennomføring. Midlertidige omlegging av veier /gang- og sykkelveier skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

5.4 Støv, støy og vibrasjoner i anleggsperioden
Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:
Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med veileder (TA 2115/2059 kap. 4) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00.

Kommuneoverlegen (Helseetaten) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

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

Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Dette gjelder også på Oslo havn. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges Statens vegvesen, Oslo Havn og Bymiljøetaten og den aktuelle bydel til uttalelse.

Vibrasjoner i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

5.5 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp.

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdene i anleggsperioden. Planene skal omfatte trafikkavvikling herunder kjøreruter fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt eventuell mellomlagring og deponering av masser. Planen for trafikkavvikling skal forelegges kommunen og Oslo Havn og være godkjent av veimyndigheten. Planen for deponering/mellomlagring av masse skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*

Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.
Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.
Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.
Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.
Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.
Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna

Jernbaneverket skal i den videre detaljering legge til grunn at Alna skal føres over alle fire spor. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal Alna føres over utgående og inngående Follobane og inngående Østfoldbane mens det etableres en dykket løsning under Østfoldbanens utgående spor. Eventuell dykket løsning under utgående Østfoldbane skal være bygget før jernbaneanlegget settes i drift.

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet.
Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet

(2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

Før utsendelse av tilbudsinnbydelse for anleggsarbeider og tunneldriving nær Ekebergtunnelene inklusive ramper, Grønlia tunnelen, Mosseveien ved Sjursøya samt E6 ved Åsland, skal det foreligge skriftlig avtale mellom Jernbaneverket og Statens vegvesen om alle forhold, både permanente og midlertidige, knyttet til nærføringen med anleggene. Avtalen skal herunder inneholde bestemmelser om følgende:

- Krav til dokumentasjon av midlertidig og permanent stabilitet, inklusive numeriske beregninger og detaljert geologisk rapport
- Krav til dokumentasjon av bæreevne og driftssikkerhet for vegtunnelene
- Krav til dokumentasjon ved bruk av annen dreneringsløsning i Ekebergtunnelene
- Krav til elektroprosjektering i jernbanetunnelene og tiltak for å hindre forstyrrelser på sikkerhetsstyringen i vegtunnelene i Ekebergåsen
- Krav om kontroll og godkjenning fra Bruseksjonen i Vegdirektoratet av bærende konstruksjoner for kjørebaner i krysningspunkter
- Krav knyttet til anleggsgjennomføringen inklusive detaljert fremdriftsplan for anleggsarbeidene
- Krav til risikovurderinger, beredskapsplaner samt uavhengige tredjepartskontroller

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

Før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen skal det utføres en tilstandsvurdering for olje- og drivstofflagrene i Ekebergåsen med forslag til avbøtende tiltak for å unngå skade på anleggene. Tilstandsvurderingen skal utføres av uavhengig part. I forbindelse med detaljeringen av de avbøtende tiltakene skal det gjennomføres en risikoanalyse. Tilstandsrapport og risikoanalyse samt en plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene.

7.5 Deponering og transport av masser

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av detaljprosjekteringen foreligge slik plan for anleggstrafikk og massehåndtering som nevnt i punkt 5.6. Planen skal forelegges kommunen og være godkjent av veimyndighet og Fylkesmannen før oppstart av arbeidene. Kjøreruter for massetransport som knytter seg til anleggsområdene Kongshavn, Sjursøya og Bekkelaget skal også være avklart med Oslo Havn som veieier, før driving av tverrslagstunnelene starter.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 267. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Kopi sendt brannvesenet.

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
157/1, Bl.T7-T8-T9-T10	77/3745/3746	1-30
Arbeidets art: Terrasseblokker	Innlevert: 25.11.77.	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Anmelder: Arkene Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Hølandsgt. 22, Oslo 6		

Oslo den, 23. februar 1978 MS/BK

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 11.1.78. på kartet og til vedlagte uttalelse av 19.1.78.
Uteplasser på terreng må ikke berøre regulert gangvei.

Det er innkommet protest av 5.12.77. Kfr. vedlagte gjenpart. Den protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter igang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort skjer dette således på egen risiko.

Den mekaniske ventilasjon må være innsendt og godkjent før første etg. dekke støpes. Søppelrom mot soverom i underetg. må støyisoleres.

Rørgjennomganger fra garasjeanlegg til overliggende etg. må pusses gasstett.

Maskinelt utstyr i rom for vask-tørk, må ikke med støy eller vibrasjon være til sjenanse for beboerne i nærliggende leiligheter.

Samtlige leiligheter på markplan må skjermes mot innkikk.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Eventuell drenasje avgjøres på stedet av vår kontrollør.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67 som vedlegges.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Plan forutomhusanlegg må innsendes. Det må redegjøres for terrenghøyder, beplantninger, gangveier, leke- og tørkeplasser m.m.. Byplankontorets krav vedrørende terrengbehandlingen må søkes etterkommet.

Gangveier og ramper fra garasje til terreng må tilpasses funksjonshemmede med hensyn til hvilerepos og stigningsforhold. Garasjetak og lekeplasser må om nødvendig sikres med rekkverk eller beplantning.

Bygningen har 3 etasjer uten at det er planlagt søppelnedkast. Bygningskontrollen finner å kunne dispensere fra byggeforskriftenes kapittel 31:33, idet den viste plan med søppelrom ved inngangsparti i dette tilfeller synes å være en tilfredsstillende løsning.

Entrédører (dobbel dør) må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolering. Det må snarest foretas prøveoppsetting og lydmåling i en av leilighetene. Det anbefales imidlertid at den ene døren plasseres mellom entreen og leiligheten forøvrig.

Fortsettes

B 17 A 5000. 20051/75. R. A.-

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
157/1 B1. T7-T8-T9-T10	77/3745/3746	1-30

Vedrørende lydisolasjonen vises til byggeforskriftenes kapittel 53.

Dører mrk. rød S, må utføres branntrygge, minst A 60.

Dører mrk. rød X, må utføres brannherdige, minst B 30.

Dører mrk. rød D, må utføres minst B 15.

Dører til leiligheter må påmonteres selvlukkere.

Tak med brennbart materiale må seksjoneres for hver 400 m2 med 60 cm. strimler av ubrennbart materiale.

Søppelrom må utføres i konstruksjon A 60.

Boder på terrasse må kles innvendig tennvernende, minst A 20.

Trapperom må utstyres med brannventilasjon og belysning i samsvar med byggeforskriftenes kapittel 55:5225, 5226.

Garasje må utstyres med røykavtrekk, ventilasjonsanlegg og belysning i samsvar med byggeforskriftenes kapittel 38:48, 533, 54.

Garasjen må utstyres med automatisk brannvarslingsanlegg, jfr. byggeforskriftenes kapittel 38:564.

Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.

Balkongrekkverk må være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:21. Der høydeforskjellen ikke er større enn en normaletasje (terrassehus) kan blomsterkasser 60 x 80 cm. erstatte rekkverk.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være ~~godkjent~~ anmeldt og godkjent før 1. etg. dekke støpes. 79/3050
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H. Utomhusplan være innsendt.
- [ ] I. obs. utvendig garasjeport T9-10 kommer med T7/T10
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Margretha Schei

Skj. B 17 B

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Brukstillatelse.

Terrasseblokker

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordseter område 3 Bl.T8-T9-T10	Gnr.157 Bnr.1	77/3746

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag,
Hammersborg torg 1,

Oslo 1.

Ansvarshavende

O.ing. R.Bergwitz-Larsen,
Hoffsveien 30,

Oslo 2.

OF/GS

Dato
5. november 1980

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelse for blokk T 8.

Brannvesenets skriv datert 20.10.-80 vedlegges.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. C-2. 5000 Andvord. 25152/79.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 27.1.1982

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.157,bnr.1, Blokk T 8-T 9- T 10, Vei 9222, nr.13-15,Nordseter omr.3

Journalnr. 77/3746

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.12.1981

Bygningens art
Terrasseblokker

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Ark.ene. Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Hølandsgaten 22, Oslo 6

Ansvarshavende
Overing. Rolf Bergwitz-Larsen, Stiansen Entrepr.forr. Hoffsveien 30, Oslo 2

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

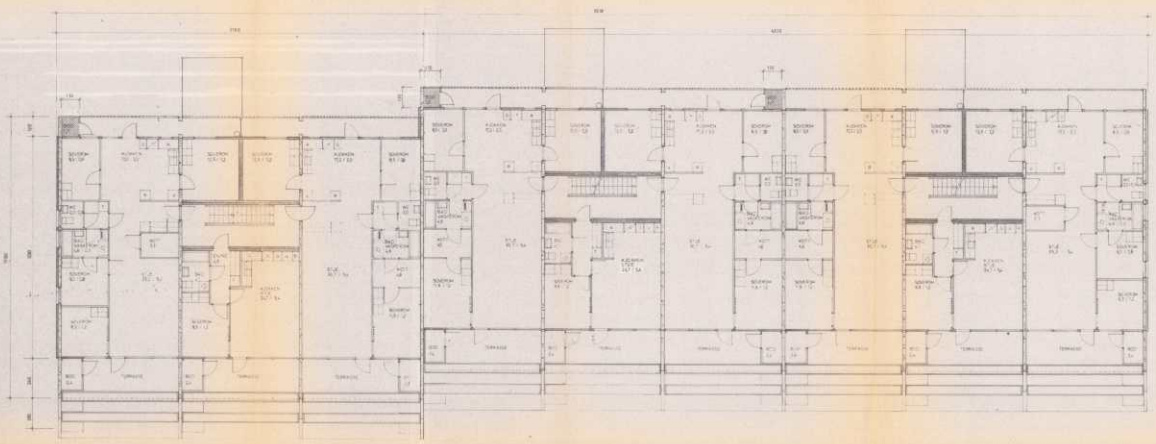
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør Svein Oddby

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

Ski. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. —



NORDSETER

TERRASSEBLOKK T9 OMRÅDE 3

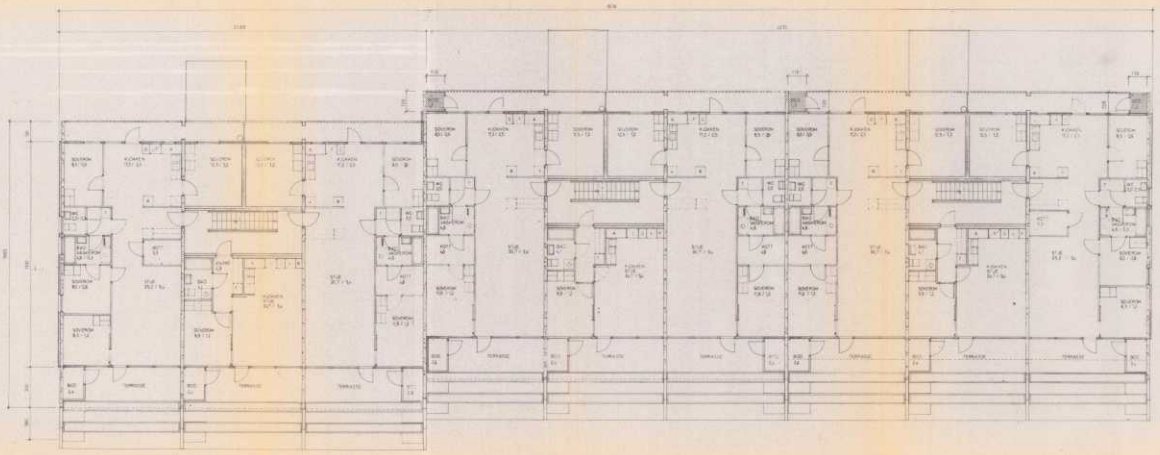
PLAN 2 ETASJE

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S

ALF BASTIANSEN ARKITEKTER MNAL ALEX CHRISTIANSEN

T9-04 A

OBOS 464



3

A	15/2-81	FS	HVE SKISER PÅ BALKONG
REVISJON	DATO	SIGN	ANMERKNING

NORDSETER

TERRASSEBLOKK T9 OMRÅDE 3

PLAN 3 ETASJE

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S
Storhaugen 44 2340 II Tlf. 62 56 80

ALF BASTIANSEN
Hjørnehaugt. 23 Oslo 8 Tlf. 68 51 84

ARKITEKTER MNAL
ALEX. CHRISTIANSEN
Nordmarkv. 1 1256 Blankenborden Tlf. 84 03 09

PROSJ. NR.	
KONTROLL.	
DATO	1:100
DATO	1:50 - 1:1

TEGNING NR. T9-05

REVISJON A

OBOS 464

Skatteetaten

Dato
13.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OUSMAN BERGER JATTA
Waldemar Thranes gate 24 H0201
0171 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 846 519 Andelsnr 135

Eiendommens adresse:

Nordsetergrenda 13B, 1161 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 987 250
Som sekundærbolig:	kr 3 949 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordsetergrenda 13B

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	9 min 0.7 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	10 min 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	17 min 1.2 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringshusveien Linje 75A, 75B	3 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Lambertseter Linje 1, 4	13 min 1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.4 km

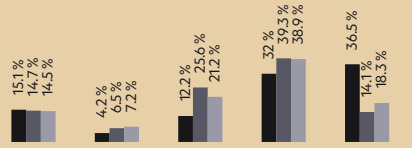
BARNEHAGER

Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage (... 59 barn	1 min 0.1 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	4 min
Matkroken Bråten	12 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Nordseter søndre/Kastelle	1.485	821
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil

SPORT

Kastellet skole	9 min
Nordseter skole	10 min
SATS Lambertseter	15 min
EVO Nordstrand	16 min

«Området er rolig og virker "harmonisk". De som ferdes her virker avslappet og fornøyd. Det er gangveier inn i områdene som gjør at det er lite støy.»

— Sitat fra en lokalkjent

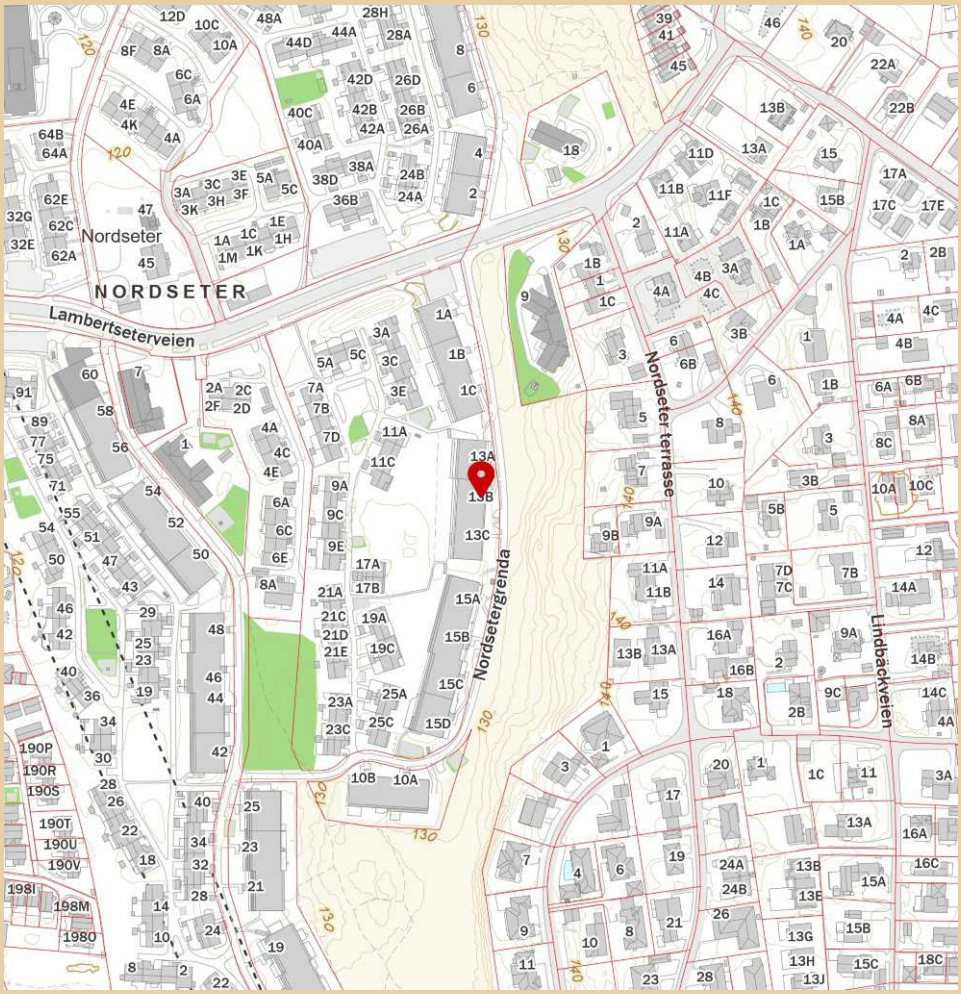
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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

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:
Nordsetergrenda 13B, 1161 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 633, andelsnr. 135 i FJELLHYTTA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250039

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Ousman Berger Jatta

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 406 14 188

E-post: ousman.berger.jatta@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.
