PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

STATSRÅD MATHIESENS VEI 2 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

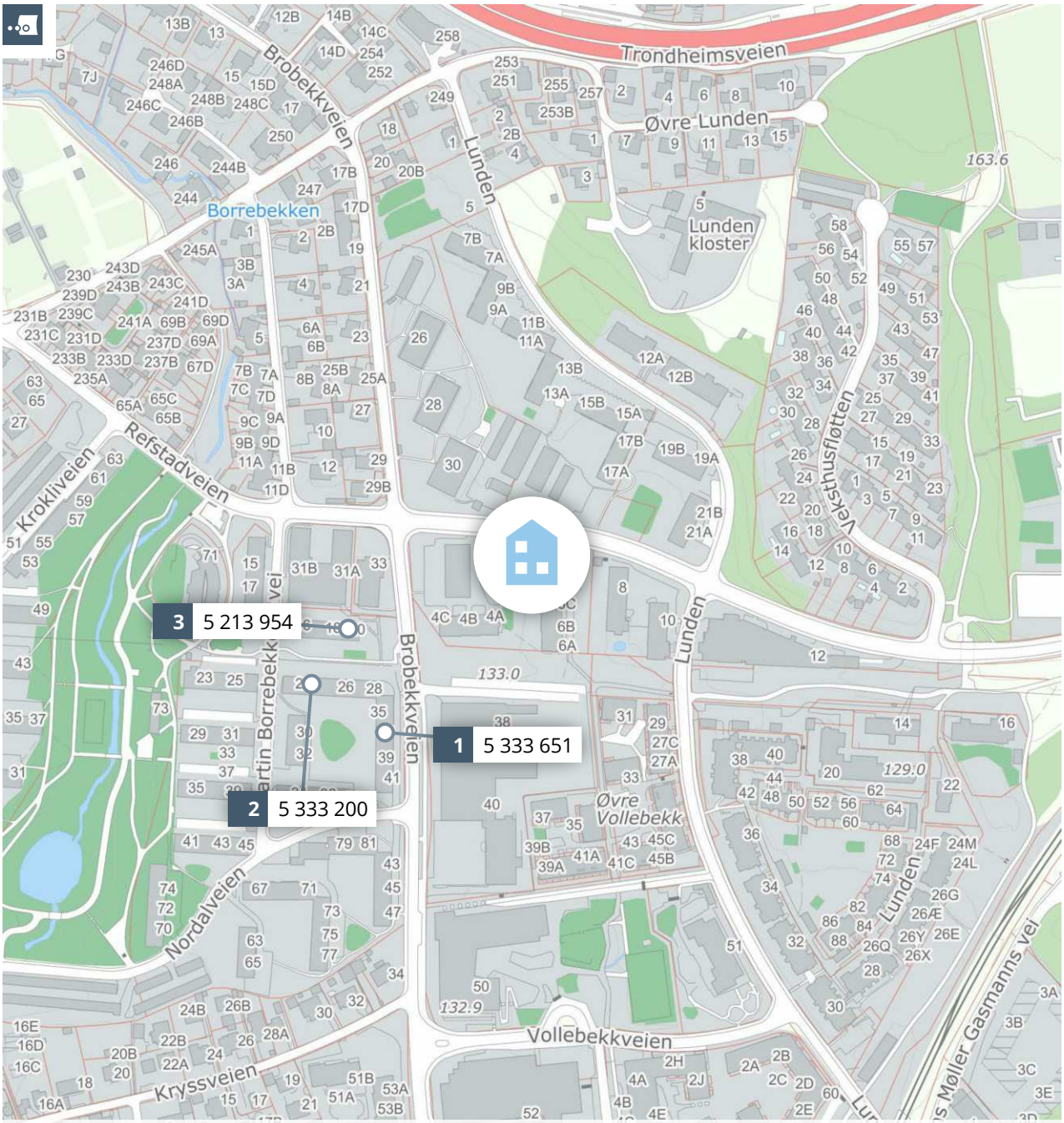
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STATSRÅD MATHIESENS VEI 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.11.2025

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: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Statsråd Mathiesens vei 2 A, 0598 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 123 BNR 3 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vollebekk sør

Verdivurdert til

5 200 000

116 334	5 316 334	75 948
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	4 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	6 304
Formue	8 512
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brobekkveien 37 66 m² 1957 4. etg 3 sov	04.07.2025	5 300 000	**5 200 000**	133 651	5 333 651	**80 813**
2	Martin Borrebekkens vei 24 66 m² 1957 3. etg 3 sov	29.10.2025	5 150 000	**5 200 000**	133 200	5 333 200	**80 806**
3	Martin Borrebekkens vei 20 66 m² 1957 4. etg 3 sov	27.05.2025	4 950 000	**5 080 000**	133 954	5 213 954	**78 999**

Nydelig 4-roms selveierleilighet i toppetasjen med sørvendt balkong

Leiligheten har en moderne og funksjonell planløsning med god romfølelse. Det stilrene kjøkkenet har integrerte hvitevarer og god plass til spisebord, mens den innbydende stuen har utgang til en solrik og overbygd balkong på ca. 6 kvm. Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.03.2014		17.03.2014	-	2 400 000	-	2 400 000	2
07.05.2008	03.11.2008	08.12.2008	1 850 000	1 730 000	51 604	1 781 604	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i Vollebekk sør grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 099 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Leiligheter solgt i Vollebekk sør grunnkrets siste 3 mnd

43
leiligheter solgt

5 400 000 Salgspris i snitt
5 386 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

94 147 Vollebekk sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

83 649 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

75 948 Statsråd Mathiesens vei 2 A Totalpris 5 316 334

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Statsråd Mathiesens vei 2 A, 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 3, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1984 **Referansenummer:** LH3747

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

OBM Bygg og Takst AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

Uavhengig Takstingeniør

post@obmbyggtakst.no

478 29 381

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Leilighet i 4. Etasje i boligblokk oppført i betongkonstruksjon med byggeår 1968. Leiligheten har eldre vinduer og dører av ukjent alder, men innvendig ser det ut til at leiligheten har blitt nylig oppusset bortsett fra bad. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med isolerglass med ukjent alder.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra 1981 og malt balkongdør i tre med isolerglass med ukjent alder.
Balkong i betongkonstruksjon på ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og etasjeskillere i betong som innvendig tak.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører og en malt profilert dør inn til badet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og vinduventiler.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Vannbåren varme i radiatorer.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

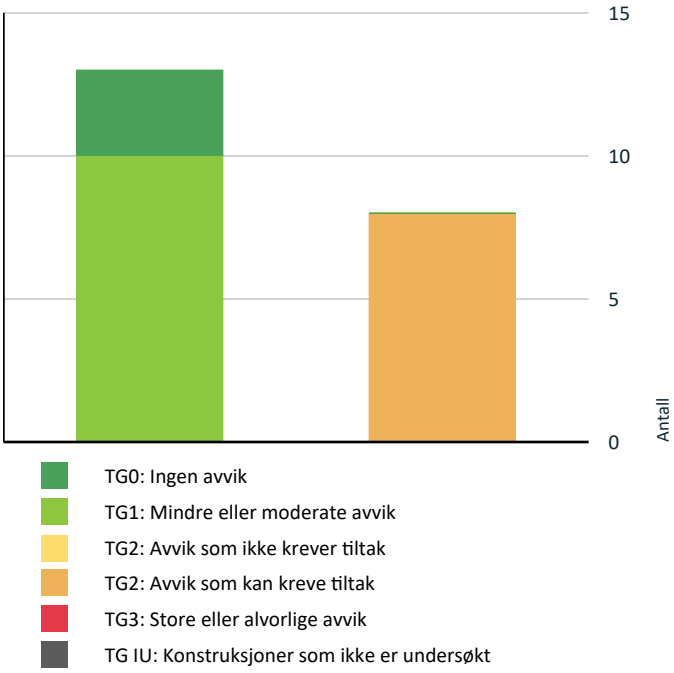
- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt kommunale dokumenter som godkjente byggetegninger, ferdigattester, matrikkelrapporter osv.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.
Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.
Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra 1981 og malt balkongdør i tre med isolerglass av ukjent alder.

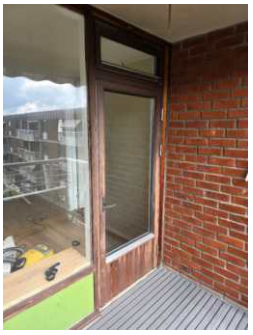
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon på ca. 6m2.
Det ligger et slags gummimatte på gulvflaten.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og etasjeskillere i betong som innvendig tak. Overflater ser ut til å nylig være oppusset, og det står enda sager og verktøy her på befaringsdagen. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



Ett av soverommene

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører og en malt profilert dør inn til badet.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badets alder er ikke kjent, men eier opplyser at hun tror det er fra 2008.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist noe bom i flis ved å dunke på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Ca. 1:100 fall fra døren mot sluk, og enda bedre fall rundt sluk ved dusjsonen.
Det ligger noe knust under dusjkabinett, det er ikke kjent hva dette er.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

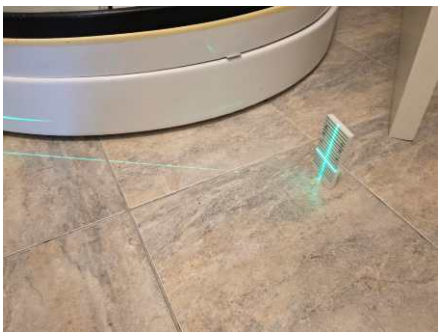
Det er påvist noe bom i flis under toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Ca 1:100 fall fra topp gulv



Nesten 1:50 fall fra topp slukrist til gulv ved dusjkabinett

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

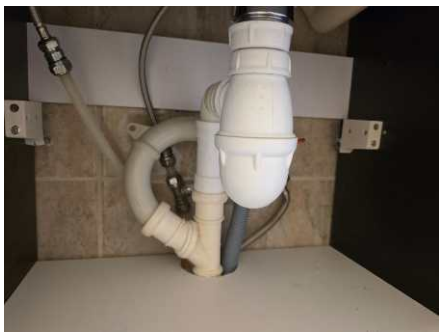
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist mindre svelling på baderomsinnredning.
Avløp fra vaskemaskin går direkte i avløp til servanten. Avløp fra vaskemaskin skal til brutt avløp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Avløp fra vaskemaskin bør til brutt avløp for å forhindre tilbakestrømming av vann og opphopning av uønsket materiale i vaskemaskinen.
Avviket er estetisk og behov for utbedring vil avhenge av personlig smak og ønsker. Om tilstanden forverrer seg kan det være behov for tiltak.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger våtsoner er betongvegger. Det er benyttet en fuktindikator på befaringsdagen uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Behovet for oppussing avhenger av personlig smak og ønsker. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Det er montert vannstopper og komfyrvakt.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Alder på vannledninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran er ikke tilgjengelig i leiligheten, men eier opplyser at det er en egen stoppekran til leiligheten i kjelleren men denne er ikke inspisert da det ikke var tilgang for takstmann til kjeller på befaringsdagen.
Dersom stoppekran ikke er tilgjengelig til leiligheten er dette avviket TG3, men det vites ikke på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må undersøkes om hvorvidt stoppekran til leiligheten er en egen stoppekran til selve leiligheten, og om denne fungerer. Det anbefales at det monteres en egen stoppekran i leiligheten.
Det kan ikke utelukkes tiltak.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Det vites ikke om det er avløpsrør av andre materialer i veggene, eller hvilken alder disse har.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og vinduventiler.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Det er ikke opplyst om problemer med dette.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innbygging begrenser luftgjennomstrømning og reduserer radiatorens varmeavgivelse samt gir nedsatt tilgang for lufting, service og eventuell utskifting.
Det er etablert luker for inspeksjon men disse er ikke lette å komme til på.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om denne løsningen er god nok.





Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er gjort elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av leiligheten. Det foreligger samsvarserklæringer på arbeidet. Utdrag fra samsvarserklæring som viser til gjort arbeid: " Kompletering av stikk, belysninger, bryter og dimmer i stuen og soverom.Installert Komfyrvakt for platetopp, jordfeil automater i skapet,
   funksjon testet, tatt et par målt resultat verdier, alt virket normale." Arbeidet er utført av Proff elektriker AS

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



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.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.
På befaringsdagen ble det ikke funnet røykvarsler men eier opplyser og dokumenterer at dette er hengt opp i ettertid.

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





Bildet sendt av eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

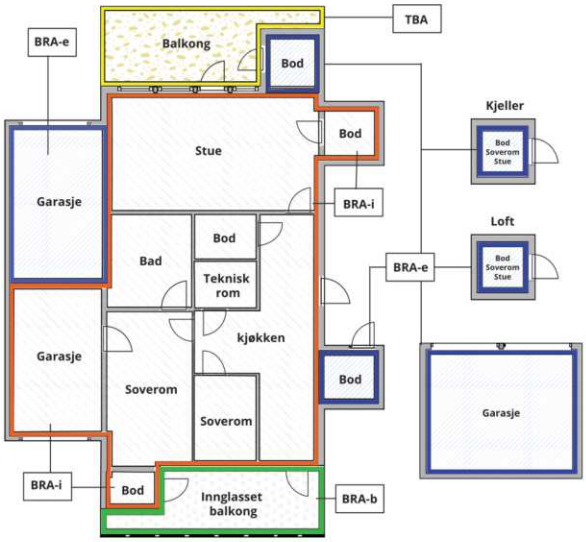
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	70			70	6
Kjeller		4		4	
SUM	**70**	**4**			**6**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Boden i kjelleren var på befaringsdagen ikke tilgjengelig for oppmåling, men eier har gjort dette selv i ettertid og dette er oppgitt som BRA-e. Det tas forbehold om at undertegnede ikke har fått kontrollert disse målene.

Takhøyden i stua ble målt til ca. 2,39 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt kommunale dokumenter som godkjente byggetegninger, ferdigattester, matrikkelrapporter osv.

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: Leiligheten har nylig blitt pusset opp, med unntak av bad.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	3		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Statsråd Mathiesens vei 2 A

Hjemmelshaver

Pham Yen Thi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral, solrik og attraktiv beliggenhet ved Bjerke/ Brobekk. Kort vei til skoler, barnehager, Linderud senter, som har et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud, offentlig kommunikasjon - både buss og T-bane. Gangavstand til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 og Trondheimsveien til Økern Torgvei i Bydel Bjerke. Ta avkjøringen mot Årvoll fra Trondheimsveien/Rv4. Følg Refstadveien til Statsråd Mathiesens vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	02.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LH3747

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251066

Selger 1 navn
Yen Thi Pham

Gateadresse
Statsråd Mathiesens vei 2 A

Poststed	Postnr
OSLO	0598

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 6

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: 302251066

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kjøkken: Det er etablert tilkobling av vann og avløp for kjøkkenkran og oppvaskmaskin. Waterguard er installert under kjøkkenbenken og tilkoblet oppvaskmaskinens vannforsyning.

Arbeid utført av: Proff

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

Document reference: 302251066

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3022251066

Tilleggskommentar

Alt dokumenteres kommer senere

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: 302251066

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yen Thi Pham	980084a90a3ecb95ca6b 7a92833ba03ba4076cea	27.10.2025 10:03:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251066

- 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

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Boligsameie:	**Borrebækken Boligsameie - Org nr. 971 285 893**			**Gnr. 123 bnr. 3**	
Adresse:	St. Mathiesensvei	2 A	Gnr. 123 Bnr. 3	Seksjonsnr.	23

Eier:	Yen Thi Pham
Fellesutgifter:	Se vedlagte kopi av faktura. Motorvarmeplass følger ikke leiligheten.
Restanse:	Ajour pr. 30.09.2025
Konto for bet. av restanse fellesutgifter:	1503.83.58992
Økning av fellesutgifter:	Nei

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt:	Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten. Utstedes av Oslo Kommune, Kemneren / Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.
Fellesgjeld pr.:	Se vedlegg.
Ligningsverdi pr.:	Kontakt eier eller Oslo Likningskontor.
Eierskiftegebyr:	**kr 6 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Megleropplysninger:	**kr 4 000 inkl. mva - Faktura ettersendes.**
Dyrehold:	Tillatt - se husordensregler.
Byggeår:	1967
Antall leiligheter:	72
Andre adresser:	St. Mathiesensvei 2 - 4 - 6
Festeforhold:	Eiet tomt
Forsikringsselskap:	Fremtind - polise 20678489
Styreleder:	Trond Lillelid - tlf. 982 57 848
Varmt vann / fyring:	Inkludert i fellesutgifter.
P-plass / garasje:	Kan leies.
Godkjennelse:	Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/-
husordensregler/utskrift av vedlegg til selvangivelse / faktura.

Oslo, 08.09.2025

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Borrebækken Boligsameie

I N N K A L L I N G

Til sameierne:
De innkalles herved til ordinært sameiermøte

ONSDAG 26. MARS 2025 KL. 19.00
Møtested: Møterommet i S.M. 2 A

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2024
3. Regnskap 2024
4. Godtgjørelse til styret
5. Ingen innkomne forslag
6. Budsjett 2025
7. Valg

Vedlegg:

- årsberetning 2024 m/vedlegg
- regnskap 2024 / budsjett 2025
- revisjonsberetning
- valgkomiteens innstilling

Oslo, 6. mars 2025

S T Y R E T

Borrebækken boligsameie

Styrets årsberetning 2024

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Carl-Vidar Haugan
Styremedlem:	Mohamed Touhami
Styremedlem:	Robin Prashar
Varamedlem:	Kjell Erik Skårestuen
Valgkomite:	STYRET
Forretningsfører:	Nordberg eiendomsforvaltning as
Revisor:	Unic Revisjon AS

Styret har i perioden hatt 8 styremøter, samt regnskap/budsjettmøte, og flere befaringer av sameiet.

Det er i perioden omsatt 4 leiligheter, det er totall 25 leiligheter på utleie, Oslo Kommune v/boligbygg har 1 av disse i utleie. Det har vært flere inkassoer.
Ved fremleie skal sameiets utleieskjema fylles ut. Ta kontakt med styret eller forretningsfører for utleieskjema.

Det er foretatt befaringer på sameiets ute- og inne område, og det er vurdert behovet for generelt vedlikehold/oppgradering.

Skadedyr
Sameiet har hatt en henvendelse av tilfelle av skadedyr hvor eier tar den på innboforsikringen sin (kakerlakker og veggdyr) pr. d.d. har vi 0 pågående saker. Det ble sendt ut en egen melding til blokk 6 A angående skadedyr og styret mottok ingen respons.
Ved mistanke om skadedyr, - vennligst kontakt styret omgående på:
borrebekkensameiet@gmail.com.

Kontroll av bygningsmasse og garasjeanlegg

Søppel / ting og tang
Det er fortsatt et stort problem at det blir hensatt søppel og andre gjenstander ved søppel siloene og i kjellere. Dette er noe beboerne selv må fjerne. Dessverre viser det seg at beboerne slurver med å knyte igjen søppelposene, samt at glass, papp og diverse blir kastet i søppelsiloene. Dette påfører sameiet ekstra kostnader til renovasjon.

Sameiere må påse at sine leietakere ikke setter fra seg saker og ting i kjellerne.
Styret har ved flere anledninger i 2023 sørget for at hensatt søppel har blitt fjernet, noe som fører til økte kostnader for sameiet.

Sameiet fikk i forbindelse med brannvernkontrollen i 2023 bemerkelse ang. sko, barnevogner, sykler og andre ting som står i oppganger/kjellere. I løpet av 2023 så har det blitt noe bedre av diverse i oppganger/ kjellere. Det var dessverre dårlig oppfølging fra en del beboere ved brannvernkontroll i 2023.Styret minner om at brannvernreglene må følges opp. Ta eventuelt kontakt med styret før ting plasseres vilkårlig da det er ikke tillatt å sette fra seg i sameiets eiendom.

Hærverk på inngangsdører og låser.
Vi har ved flere anledninger tilkalt låsesmed, da det er noen som putter diverse gjenstander i låse kasser og sylindere. Det er også oppdaget riper på glassrutene, samt at gummilistene blir fjernet. De 2 ovenstående punkter koster sameiet ca. kr 25.000 til 50.000 hvert år. Det er inngått avtale om årlig service på låser+diverse med Aker Lås.

TV / Internett
Telenor/ Canal Digital ble sagt opp etter at styret mottok et meget godt tilbud fra Home-Net og som er ny leverandør av internett. Utstyr levert fra Home-Net er sameiets eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten. TV er ikke lenger inkludert i fellesutgiftene.

Huseiernes landsforbund
Sameiet er nå medlem i HL.

Styrerom / kontortid
Det er blitt laget et styrerom i S.M. 2 A. Styret avholder møte på styrerommet den første onsdagen i måneden. Det er mulig for beboere å komme innom i kontortiden mellom kl. 18.30 og 19.00.
Sameiets e-post adresse: borrebekkensameiet@gmail.com.

Arbeid utført i perioden
Det ble byttet ut gamle kraner og stoppekraner i alle vaskeriene i løpet av 2018.

Det ble montert 18 stk. tilbakeslagsventiler i S.M.6 etter problemer med vannet i 2019.

I løpet av 2018 endret sameiet parkeringskilt etter ønske av beboere. Dette ser ut til å fungere bra selv om noen ikke overholder parkering og blir da bøtelagt.

Har du behov for håndverker/arbeidsfolk som må parkere på sameiets område, ring P-Service AS på TLF. 41-25-53-84 og gi de ditt registreringsnummer og opplys om at du arbeider på sameiets område. Du vil da ikke bli bøtelagt. Be om bekreftelse.

Sommeren 2018 ble det satt i gang rehabilitering av mursteins vegger. Ferdigstilt i 2018/2019.

I 2020 ble utvendig garasjevegger malt og inngangstrapp foran 2a ble utbedret.

I løpet av 2021 ble det satt opp sperring mot plenen foran bl.2 og på enden av bl.2 for å hindre ferdsel av bil på plen.

På grunn av dårlige avløpsrør fra blokkene 2 og 6 ble det bestilt gjennomgang fra Rørleggersentralen og etter befaring ble det vedtatt å skifte avløpsrør fra 2 og 6. Utgifter for denne jobben ble belastet vedlikeholdsfondet. Det ble også i etterkant bestilt og lagt ferdigplen mellom blokkene.
Det ble skiftet ut deler av fjernvarmen som ble en noe høy kostnad, men med nytt så vil det påvirke strømutgifter til det positive. Det ble inngått serviceavtale med R.S for kontroll av fjernvarmen. I nov/des uteblev varmen i radiatorer og Rørleggersentralen og Fortum ble kontaktet og det ble skiftet ut deler av Fortum og varmen kom tilbake. I periode jul 2021 var det enkelte leiligheter med manglende varme i radiatorer.

I sommer 2021 ble det gamle TV/Internett anlegget byttet med nytt og forbedret fiber anlegg fra Home-Nett.

Garasjetaket ble rehabilitert sommeren 2023.

I 2024 HAR DET BLITT MONTERT PANELOVNER I BL.2 OG 6 FOR Å HINDRE FROST I VANNRØR. OVNENE ER MONTERT I SYKKELROM OG TILFLUKTSROM.

DET BLE MONTERT NYE UTELAMPER PÅ GARASJETAKET OG DET ER GJORT ENDRINGER AV INNVENDIG LYS I GARASJEANLEGGET.

DET ER UTFØRT EN DEL SMÅ REPRASJONER I SAMEIET.

DET BLE INFØRT DIGITAL PARKERING I 2024 SOM HAR VÆRT VELLYKKET.

VIDERE ARBEID BLIR GJORT NÅR ØKONOMI TILLATER DET.

Lekkasje.

Det har vært 2-to lekkasjer i kjellerne i blokk 2 og 4 i 2023 som ble meget kostbart.

Uforutsett arbeid i /2023/2024/2025/2026.

Utskifting av avløpsrør i S.M. 4. Utskifting av avløpsrør under gulvet i S.M. 2-4-6 hvor gulvet må pigges opp.

Utbedring av balkonggulv, hvor belegget hadde sprukket og vann hadde seget inn i balkonggulv. Dette gjaldt særlig i de øvre etasjene. På grunn av Covid-19 ble det ikke utført kontroll fra USBL.

Rehabilitering av garasjeanlegget 2023.

Sommeren 2023 måtte styret innhente pris fra BK- for å rehabilitere garasjetaket på grunn av økende lekkasje. Arbeidet ble utført med noen forsinkelser på grunn av været, men arbeidet ble ferdigstilt og godkjent og garasjetaket er nå tett. Faktura for jobben ble dekket av vedlikeholdsfondet.

GARASJEPORT.

DET HAR VÆRT EN PÅKJØRSEL AV GARASJEPORTEN I VINTER OG SOM KOSTET SAMEIET DYRT.

Økonomi:
Regnskapet er gjort opp med tilfredsstillende resultat.
Som en ser av årets regnskap, har sameiet et overskudd kr.148 473
Styret er fornøyd med den økonomiske driften av sameiet, men ser samtidig at vi har noen utfordringer.
Sameiets økonomi har dermed bidratt med muligheten til å ta løpende vedlikehold og oppgraderinger etter som det har dukket opp.

Fortsatt drift.
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2024.

Underskudd/Overskudd
Styret foreslår at overskuddet kr.148 473 føres mot annet egenkapital.

Ytre miljø.
Sameiet har ingen aktivitet som forurenser det ytre miljø.

Forsikring.
Sameiet sa opp sin forsikring med Gjensidige gjeldende fra 01.12.2019 og inngikk ny avtale med Fremtid Forsikring AS gjeldende fra 01.12.2019 hvor sameiets eiendom er fullverdiforsikret. Kundenummer 3111108. Forsikringsnummer 20678489/20678671/- egenandel på kr.10.000.-. All skade skal meldes til styret.

Vannskader på bad og kjøkken innvendig i leiligheten dekkes ikke av sameiets skadeforsikring. Den enkelte sameier er ansvarlig for sluk og røropplegg som går frem til felles gjennomgående rørsystemer i bygningen. Ved vannskader i egen leilighet er seksjonseier ansvarlig og må dekke egen og evt. naboens skader.

Styret oppfordrer alle sameiere til å rense sluket 4 ganger i året, slik at sluket holdes åpent. Dette for å unngå innsig av vann i baderoms gulv med påfølgende vannlekkasjeskade i etasjen under.

Ved innbrudd i leiligheter og boder dekkes dette av den enkelte sameiers innboforsikring. Dette gjelder også private gjenstander som kan bli ødelagt ved en eventuell vannlekkasje.

Dugnad.
Styret måtte også i år leie inn hjelp til dugnad og kjeller rydding. Det ble utført dugnad før 17.mai og styret satser på å få med beboerne til en samlet dugnad i fremtiden.

Renhold.

Laila Malmberg sa opp sin jobb som renholder 28-08-2023 og styret har ansatt ny renholder fra 06-09-2023.

Brobekk, 5. februar 2025.

Carl-Vidar Haugan /s/
Styreleder

Robin Prashar /s/
Styremedlem

Mohamed Touhami /s/
Styremedlem

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE					
RESULTATREGNSKAP					
	Regnskap	**Regnskap**	**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekter	**2024**	**2023**	**2024**	**2025**
Fellesutgifter	kr 3 268 080	kr 3 268 080	kr 3 268 000	kr 3 268 000
Garasjeleie	kr 118 150	kr 101 750	kr 100 000	kr 100 000
Innbet renter/avdrag lån	kr 775 872	kr 714 984	kr 776 000	kr 757 000
Innbetalt vedlikeholdsfond	kr 518 400	kr 518 400	kr 518 000	kr 518 000
Bodleie/Diverse inntekter/Strøm el-bil	kr 25 842	kr 13 925	kr 10 000	kr 20 000
Motorvarmerleie	kr 37 650	kr 42 000	kr 38 000	kr 38 000
Vaskeripenger	kr 3 960	kr 3 520	kr 2 000	kr 3 000
Sum driftsinntekter	**kr 4 747 954**	**kr 4 662 659**	**kr 4 712 000**	**kr 4 704 000**
Driftskostnader				
Styrehonorar	kr 160 000	kr 160 000	kr 160 000	kr 180 000
Arbeidsgiveravgift	kr 53 030	kr 46 610	kr 50 000	kr 60 000
Fyringskostnader	kr 1 082 670	kr 1 155 322	kr 1 400 000	kr 1 400 000
Strøm	kr 83 990	kr 64 054	kr 70 000	kr 100 000
Vedlikehold Note 4	kr 811 629	kr 1 799 760	kr 450 000	kr 150 000
Global Connect: internett	kr 284 680	kr 269 100	kr 285 000	kr 293 000
Revisjon	kr 11 875	kr 10 875	kr 12 000	kr 12 000
Forretningsførsel	kr 123 000	kr 123 000	kr 123 000	kr 132 000
Trappevask/ekstra-arbeid/bilgodtgj.	kr 216 150	kr 168 873	kr 175 000	kr 220 000
Andre kostnader Note 5	kr 258 092	kr 190 272	kr 250 000	kr 250 000
Forsikring	kr 202 250	kr 176 723	kr 205 000	kr 242 000
Kommunale avgifter	kr 814 786	kr 700 673	kr 820 000	kr 871 000
Sum driftskostnader	**kr 4 102 152**	**kr 4 865 262**	**kr 4 000 000**	**kr 3 910 000**
Driftsresultat	**kr 645 802**	**kr -202 603**	**kr 712 000**	**kr 794 000**
Finansinntekter- og kostnader				
Renteinntekter	kr 41 228	kr 44 810	kr -	kr -
Rentekostnader	kr 572 969	kr 499 955	kr 572 000	kr 557 000
Netto finansposter	**kr -531 741**	**kr -455 145**	**kr -572 000**	**kr -557 000**
Kontantinnbet felleslån	kr 34 412	kr 19 406	kr -	kr -
Årsresultat	**kr 148 473**	**kr -638 342**	**kr 1 284 000**	**kr 1 351 000**
Overføringer				
Overført til vedlikeholdsfond	kr 545 137	kr 535 139	kr 518 000	kr 518 000
Overført fra vedlikeholdsfond	kr -450 006	kr -786 095		
Overført til/fra annen egenkapital	kr 53 342	kr -387 386		
Sum overføringer	**kr 148 473**	**kr -638 342**		
Avdrag	kr 202 589	kr 218 868	kr 203 000	kr 212 000
X-ord avdrag v/nedbet av felleslån	kr 34 412	kr 19 406		
	kr 237 001	kr 238 274		

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE					
BALANSE					
Eiendeler					
Omløpsmidler			**2024**		**2023**
Debitorer		kr	-	kr	-
Restanse fellesutgifter		kr	32 095	kr	11 133
Forskuddsbetalte kostnader		kr	49 499	kr	47 158
Kasse styret		kr	6 410	kr	6 755
Bankinnskudd	Note 1	kr	214 288	kr	511 660
Bankinnskudd vedlikeholdsfond		kr	730 517	kr	635 386
Sum omløpsmidler		**kr**	**1 032 809**	**kr**	**1 212 092**
Sum eiendeler		**kr**	**1 032 809**	**kr**	**1 212 092**
Gjeld og egenkapital:					
Egenkapital					
Vedlikeholdsfond	Note 2	kr	730 517	kr	635 386
Annen egenkapital		kr	-7 795 200	kr	-7 848 542
Sum egenkapital		**kr**	**-7 064 683**	**kr**	**-7 213 156**
Langsiktig gjeld					
Handelsbanken	Note 3	kr	688 608	kr	815 250
Handelsbanken	Note 3	kr	6 974 936	kr	7 085 295
Sum langsiktig gjeld		**kr**	**7 663 544**	**kr**	**7 900 545**
Kortsiktig gjeld					
Kreditorer		kr	204 622	kr	229 902
Depositum garasjeåpnere etc		kr	36 350	kr	33 550
Forskudd fellesutgifter		kr	60 863	kr	49 352
Avsatt styrehonorar		kr	85 000	kr	160 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonorar		kr	11 985	kr	22 560
Skyldig skattetrekk		kr	6 381	kr	4 139
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr	7 735	kr	7 584
Skyldige feriepenger		kr	21 012	kr	17 616
Sum kortsiktig gjeld		**kr**	**433 948**	**kr**	**524 703**
Sum gjeld og egenkapital		**kr**	**1 032 809**	**kr**	**1 212 092**
	Oslo, 27.01.25				
	31.12.24				
	Carl-Vidar Haugan /s/				
	styreleder				
Robin Prashar				Mohamed Touhami /s/	

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE

Noter til regnskap 2024

Regnskapsprinsipper

Selskapt er et eierseksjonssameie med 72 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjenngsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vuderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløsmidler, og omfatter i likeht med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1	**Bankinnskudd**		
	Herav utgjør skattetrekkskonto kr 6.381		
Note 2	**Vedlikeholdsfond**		
	Saldo 1.1.24	kr	635 386
	Overført jan-des og renteinntekter	kr	545 137
	- overført til driftskonto og gebyr	kr	450 006
		kr	**730 517**
Note 3	**Langsiktig gjeld**		
	Opprinnelig lånebeløp kr 3.780.000 konvertert 2006/refinansiert i 2013 til Handelsbanken		
	annuitetslån med flytende rente 7,34 % p.t / etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2031		
	Handelsbanken: låneopptak kr 8.000.000/utbetalt 23.04.18		
	annuitetslån med flytende rente 7,34 % p.t / etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2048		
Note 4	**VEDLIKEHOLD**		
	Vedlikehold/reparasjoner bygning		
	Generelt vedlikehold: N.Brannvern-avtale/rep låser/vinduer/div rep	kr	183 329
	Garasjer: ny belysning garasjetak og i garasjeanlegg/serviceavtale port/rep	kr	244 302
	Elektro/fyranlegg: rep	kr	-
	Porttelefoner: div rep	kr	4 995
	Elektrisk: varmekilder/utbedr. sikringsbrudd/rep etc	kr	74 113
	Gårdsutstyr: div innkjøp	kr	719
	Ladeanlegg el-bil	kr	17 784
	Vedlikehold VVS: sjekk hovedopplegg og div rep. lekkasje	kr	118 041
		kr	**643 283**
	Egenandel skader	kr	-
		kr	**643 283**
	Vedlikehold uteanlegg		
	Strøsand/feiing/gressklipping/arbeid uteanlegg	kr	164 307
		kr	**164 307**
	Vedlikehold vaskeri		
	Div rep	**kr**	**4 039**
	SUM NOTE 4	**kr**	**811 629**

BORREBÆKKEN BOLIGSAMEIE

Fortsettelse noter til regnskap 2024

Note 5	**Andre kostnader**		
	Husleieservice	kr	26 137
	Søppel/containertømming og renhold søppelbeholdere	kr	31 228
	Oppmerksomheter	kr	208
	Snørydding	kr	124 889
	Kopiering/porto	kr	-
	Parkeringssavtale	kr	14 959
	Skadedyrbekjempelse	kr	35 124
	Kontigenter/datakostnader/kontorustyr	kr	15 189
	Telefon	kr	-
	Bankgebyrer	kr	10 062
	Tap på krav	kr	-
	Styre- og møtekostnader	kr	296
		kr	**258 092**
	Disponible midler		
	Sum omløpsmidler	kr	1 032 809
	- kortsiktig gjeld	kr	433 948
		kr	598 861
	- bundet i vedlikeholdsfond	kr	730 517
	Disponible midler	**kr**	**-131 656**

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Borrebækken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borrebækken Boligsameie som viser et overskudd på kr 148 473. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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 sameiets 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, 12. februar 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

Borrebækken Boligsameie.

Oslo 04.01.2025.

Valgkomiteens innstilling for 2024/2025.

Styreleder: HELSE..	Carl-Vidar Haugan	TREKKER SEG PÅ GRUNN AV SIN
Styreleder	TROND LILLELID	På valg som styreleder (SM.2 C)
Styremedlem	Robin Prashar	På valg som styremedlem. (SM.6.B.)
Styremedlem:	Mohamed Touhami	På valg som styremedlem. (SM.6.B.)
Varamedlem:	Kjell Erik Skårestuen	På valg (S.M.6.C.)

Valgkomite:

4.1	Valg av styreleder.
4.2	Valg av 2styremedlem til styret.
4.3	Valg av 1 varamedlem til styret.
4.4	Valg av valgkomite. 2 medlemmer.
4.5	Valg av 3 blokkrepresentanter. Sissel mobil.48131784.blokk 4. Kjell Erik mobil.93873065-blokk.2og 6.eller Trond Lillelid for blokk-2

AGÅENDE STYRELEDER ANBEFALER IKKE GJENVALG AV STYREMEDLEM ROBIN.
NYTT STYRE MÅ JOBBE MED Å FINNE ET NYTT STYREMEDLEM I SAMEIET.

Borrebækken Boligsameie

Denne kontrollseddel bes i utfylt og underskrevet stand levert ved fremmøte på **ordinært sameiermøte 2025** i Borrebækken Boligsameie.

Sameiers navn: …… St.M.v. nr. ……

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til: ……

Dato: …… Sameiers underskrift: ……

Borrebækken Boligsameie

Protokoll

År 2025, onsdag 29. mars, kl. 19.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Borrebækken Boligsameie på møterommet i S.M. 2 A.

Melanie Kristiansen fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning ønsket velkommen.

Tilstede var 7 sameiere. Det ble fremlagt 2 fullmakter. Totalt 9 stemmer.

Innkallingen og dagsorden foranlediget ingen kommentarer.

1. Konstituering

Valg av møteleder:	Melanie Kristiansen
Valg av referent:	Melanie Kristiansen
Valg av 2 til å undertegne protokollen:	Gro Marmont og Sune Elshaug

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsberetning 2024

Melanie Kristiansen gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt. Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Regnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått av Melanie Kristiansen som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet for 2024 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 160 000 for 2024/2025

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Forslag – Ingen innkomne forslag

6. Driftsbudsjett 2025

Melanie Kristiansen gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

7. Valg

Forslag til styresammensetning i perioden 2025-2026 ble presentert som følger:

Styreleder:	Trond Lillelid
Styremedlem:	Mohamed Touhami
Styremedlem:	Hilde Malmberg
Varamedlem:	Kjell Erik Skårestuen

Vedtak: Vedtatt

Blokkrepresentanter

Blokk 2:	Trond Lillelid
Blokk 4:	Sissel Aas
Blokk 6:	Kjell Erik Skårerstuen

Vedtak: Vedtatt

Årsmøtet hevet 19:45

Melanie Kristiansen /sign møteleder	Melanie Kristiansen /sign referent
Gro Marmont /sign protokollvitne	Sune Elshaug /sign protokollvitne

Borrebækken Boligsameie

V E D T E K T E R

(endret i sameiermøte 24. mars 1999 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31)

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Borrebækken Boligsameie**. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 7. juli 1983.

2 Eiendommen

Eiendommen gnr 123 bnr 3 i Oslo ligger i sameie mellom de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Erverver av seksjon og leier av bruksenhet skal godkjennes av styret før overtakelse eller innflytning finner sted. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at de på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Alle felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte sameier.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

6 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene. Den har prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

7 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.
Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8 Styre

8.1 Styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

8.2 Valg av styre

Styret skal bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.
Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere.

8.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

8.4 Ugildhet

I styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende eller personlig særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

9 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

10 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11 Mislighold

11.1Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

11.2Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

* * *

For øvrig kommer Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

* * *

Borrebækken Boligsameie

HUSORDENSREGLER

Sist endret etter ordinært årsmøte 2021

Innhold

1. Generelle bestemmelser
1.1 Ansvar og plikter
2. Fellesanlegg og fellesrom
2.1 Bruken av fellesanleggene
2.2 Brannfare
2.3 Bortsetting av utstyr m.v.
2.4 Låsing av ytterdør
2.5 Forandring av fasader m.v.
2.6 Fellesforbruk
3. Ro og orden
3.1 Lufting, banking m.v.
3.2 Vannkraner, lekkasje m.v.
3.3 Farlig / uheldig lek
3.4 Ro i leiligheten / uteområder
3.5 Klage på bråk, uro
4. Renhold
4.1 Fellesrom m.v.
4.2 Søppel
4.3 Vegg- og andre skadedyr
4.4 Utendørs renhold
5. Diverse
5.1 Skade, feil eller mangler
5.2 Dyrehold
5.3 Utleie
5.4 Vedlikehold
5.5 Bruk av leiligheten
5.6 Rehabilitering/reparasjon av våtrom
5.7 Parkeringsplassene
5.8 Parabolantenner

1. Generelle bestemmelser

Ansvar og plikter

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for at sameiets eiendommer er i best mulig stand. Det er sameierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instrukser som til enhver tid gjelder.

Husordensreglene er vedtatt av Sameiermøtet og gjelder som en del av kjøpekontrakten/leiekontrakten. Reglene er gitt for å oppnå de best mulige forhold for den enkelte

Husordensreglene gjelder friareal, fellesanlegg / -rom og sameiernes leilighet.

Eventuelle klager på sameierne for brudd på disse husordensreglene, eller annen sjenerende opptreden, kan i første omgang rettes til blokkrepresentanten. I alvorlige tilfeller, eller ved gjentagelse, sendes skriftlig klage til styret.
Grove overtredelser vil kunne gi grunnlag for reaksjon som bl.a. pålegg om fraflytting. Denne reaksjon treffes i samarbeid med forretningsfører.

2. Fellesanlegg og fellesrom

Bruken av fellesanleggene

Alle fellesanlegg som vaskeri med maskiner, ruller, tørkeplasser samt hobbyrom, fellesboder, m.v., benyttes av beboerne i samsvar med gjeldende regler. Utstyret, vaske- og tørketromlene rengjøres etter bruk.

Barn har kun adgang til vaskerom og kjølerom i sammen med voksne. Når kjelleren forlates skal lys slukkes og ytre kjellerdør låses.

Brannfare

Fyrstikker, bart lys, eller annet som kan skape fare for brann eller eksplosjon er forbudt brukt og / eller lagret i kjeller. Overtredelse kan medføre straffeansvar i henhold til brannforskriftene. Røyking er heller ikke tillatt disse steder.

Bortsetting av utstyr o.l.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker m.v. skal bringes til bodene er på dertil anvist plass.
Trapper og kjellerganger, hobbyrom m.v. må ikke benyttes som oppbevaringssteder for uvedkommende gjenstander eller avfall.

Låsing av ytterdør

Ytterdør skal være låst hele døgnet.

Forandring av fasader m.v.

Ytre montering av skilter, markiser, flaggstenger, innkledning av balkonger, eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasader o.l., må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

Fellesforbruk

Beboerne må medvirke til en mest mulig økonomisk drift av sameiet. Dette oppnås bl.a. ved å påse at det ikke sløses med elektriske lys, strøm, varmtvann og varme.

3. Ro og orden

Lufting, banking m.v.

Lufting av tøy / klær og / eller banking av tøy, sengeklær, tepper o.l. fra vindu eller balkong, er ikke tillatt. Slik banking / lufting skal skje på dertil anvist sted.

Det er ikke tillatt å henge tøy på balkong slik at det er synlig fra vei / gate. Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.
Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene og ikke gjennom entredør mot trappeoppgang.

Vannkraner, lekkasje m.v.

Alle kraner skal skrues godt igjen, slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaker av åpne kraner, tilstoppede rør, m.v. utbedres. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, varsles vaktmester eller styret umiddelbart.

Farlig / uheldig lek

Fotballsparking, ballslåing, eller lek som unødig generer naboer eller tilrakker eiendommen, og som kan medføre skade på person, vinduer, beplantning o.l., må ikke forekomme.

Ro i leilighetene / uteområder

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00 – 07.00.
I dette tidsrommet må det ikke foregå aktiviteter som unødig forstyrrer naboene.
TV, stereoanlegg, eller annet lydfremkallende utstyr må dempes slik at det ikke generer andre.
Det skal også være ro på uteområdene i det aktuelle tidsrommet. Dette gjelder også barn som leker ute. Foreldre har ansvar for å sørge for at barna deres overholder regelen.

Støyende aktiviteter / arbeider som snekring, banking, borring o.l. skal ikke forekomme på søn- og helligdager og hverdager etter kl. 20.00. Den som vil drive musikk- eller sangundervisning må søke styret om tillatelse.

Selskapelighet etter kl. 23.00 må foregå i slik former at beboerne blir minst mulig generert.

Klage på bråk, uro

Der er ikke tillatt, selv om en beboer mener seg generert av støy fra annen leilighet, å vise misnøye ved å banke i tak, gulv, rør, radiator o.l. Eventuell klage må rettes til den støyende beboer direkte, klager til styret skal skje skriftlig.

4. Renhold

Fellesrom m.v.

Fellesrom og fellesutstyr, trapper, kjellerganger holdes ryddige og rengjøres etter de regler som til enhver tid gjelder. Renslighet og orden må også herske i kjellerbodene. Hvis det søles eller rotes i kjeller, trappeoppganger eller fellesrom, må vedkommende straks gjøre rent etter seg.

Søppel

Husholdningsavfall sorteres i hvite, blå og grønne poser. Disse kastes i søppelsiloene ute.
Papp og papir kastes i papircontainer. Glass må leveres i returpunkt ved butikken.
Annen søppel må fraktes bort av beboerne selv til f.eks. Haraldrud Gjenvinning på Brobekk.

Vegg- og andre skadedyr

Oppdages veggdyr o.l. i en leilighet, skal det straks meldes til forretningsfører.
Beboerne plikter dessuten straks å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene.

Utendørs renhold

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

5. Diverse

Skade, feil og mangler

Sameierne må erstatte alle skader på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

Dyrehold

Før man går til anskaffelse av dyr, skal styrets godkjenning foreligge. Hund skal alltid holdes i bånd når den befinner seg innenfor sameiets eiendomsgrenser og eventuelle hundeekskrementer skal fjernes. Lufting av hund på eiendommen må ikke forekomme. For at styret skal godkjenne hundehold, må hundeeieren skriftlig erklære at sameiets regler for hundehold godtas.

Styret skal pålegge at ulovlig eller sjenerende dyrehold bringes til opphør. Hvis gjentatte pålegg ikke følges opp anses dette som vesentlig misligholdt.

Utleie

Utleie skal godkjennes av styret. Leier skal ikke flytte inn i leiligheten før skriftlig godkjenning foreligger fra styret. Leietaker plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer for sameiet og er ansvarlig overfor disse i likhet med andre beboere i sameiet.

Vedlikehold

Sameier plikter å holde leiligheten i forsvarlig stand slik at andre deler av bygningen ikke påføres skade. Ved mistanke om dette har styret rett til å inspisere leiligheten.

Bruk av leiligheten

Det må ikke forekomme bygningsmessige forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til ubehageligheter, fare eller ulempe for beboere og andre.

Rehabilitering/reparasjon av våtrom

Seksjonseier har ansvaret for leilighetens røropplegg og sanitær-installasjoner fra og med leilighetens stoppekraner. Av hensyn til Sameiets felles bygningsforsikring og av hensyn til konsekvenser for naboer og til seksjonseiers egen sikkerhet er det svært viktig at rehabilitering og reparasjon av våtrom skjer i samsvar med relevante punkter i "våtromsnormen", og at rørinstallasjoner, membrantekking og el-installasjoner foretas av autorisert håndverker.

Planer for rehabilitering/reparasjon av våtrom sendes Styret før arbeidet skal igangsettes. Sameiets vaktmester, eller annen utpekt fagkyndig, vil så gjennomgå planene med seksjonseier, eventuelt også med engasjert håndverker, og bli enig med seksjonseier om løsninger som kan godkjennes. Vaktmester/annen fagkyndig skal også ha adgang til å følge arbeidet mht. at det utføres i samsvar med godkjent opplegg.

Dersom det skulle være seksjonseiere som ikke aksepterer dette, vil Styret tilskrive vedkommende med advarsel om regress overfor seksjonseieren for ethvert ansvar som Sameiet kan komme i mht. problemer forbundet med forsikringsdekning for eventuelle skader forårsaket av seksjonens våtromsinstallasjoner, eller for andre skader som arbeidet kan ha forårsaket.

Parkeringsplassene

Hensetting av avskiltede kjøretøy og tilhengere, skal ikke forekomme på parkeringsplassene / garasjeplassene. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets område.

Parabolantenner

Vedtatt årsmøte 2003, inntatt i husordensreglene januar 2006
Små parabolantenner kan settes opp på balkongene, men må settes opp inne ved vegg mot stue i lavest mulig posisjon. Montering på balkongkant eller på murvegg er ikke tillatt. For Statsråd Mathiesens vei 6 kan likevel montering nede på rekkverk innvendig tillates, men parabol-antennen må ikke være synlig over gelenderhøyde.

Parabolantenne kan monteres på taket på blokk 6. Det skal da sendes søknad til styret. Styret vil da engasjere selskap for å montere antenne på taket. Kostnader skal dekkes av den enkelte sameier. Montering av antenne på tak uten godkjenning fra styret er strengt forbudt. Antenner som er montert på tak uten godkjenning fra styret vil bli fjernet for eiers regning.

Borrebækken Boligsameie

PARKERINGSBESTEMMELSER

Styret har inngått avtale med vakt og parkeringsselskapet Smart Security AS om kontroll av parkeringsareal og på sameiets eiendom.

1. **Gjesteparkering - skiltet område. Parkering maks 3 døgn.**
   Parkeringsplasser for besøkende / gjester kan kun benyttes av *besøkende* til BORREBEKKEN BS. Parkeringstid maks 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet / benyttet i mellomtiden. Det er ikke tillatt for kjøretøy som benyttes av beboere i borettslaget til å benytte gjesteparkeringen uten særskilt tillatelse utstedt fra styret.

   Ved behov for gjesteparkering over 3 døgn, må det innhentes ett særskilt parkeringsbevis fra borettslagets styre som skal ligge synlig for kontroll i kjøretøyets frontrute. Dette kortet skal være utfylt med registreringsnummer og til/fra dato samt signatur fra p-ansvarlig/styreleder.

   For gjester: kun tillatt med gjestekort, utstedt av den beboer som mottar gjesten. Ved ankomst må gjest innhente og legge gjestekortet synlig i kjøretøyets frontrute for kontroll innen 10 minutter etter ankomst.

   Parkeringsarealer for besøkende er ikke tillatt benyttet av:

   - Kjøretøy med tillatt totalvekt over 3 500 kg.
   - Campingvogner og tilhengere.
   - Uregistrerte kjøretøy / vrakbiler vil bli borttauet uten varsel.
   - Beboere i nærliggende borettslag har ikke tillatelse til å benytte gjesteparkeringen.

2. **Parkering forbudt**:
   På borettslagets gang/stikkveier. Kun tillatt med nødvendig av/-pålessing med synlig aktivitet. Parkering forbudt utenfor anviste plasser og stans til hinder for annen trafikk.
   All stans forbudt på grøntareal.

VIKTIG: Bilfører har ansvar og plikt for at parkeringsbeviset alltid er synlig for kontroll. Kontrollavgifter blir ikke ettergitt / slettet grunnet manglende / ikke synlig parkeringskort.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollavgifter, ber vi alle om å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området er kontrollert og skiltet etter privatrettslige regler. Parkeringsselskapets inspeksjoner utføres som stikkprøver. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollavgift kr 800,- og / eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men til Smart Security AS Tlf. 815 35 915

Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til; kundesenter@smartsecurity.no
eller
SMART SECURITY AS, Kundesenter, Postboks 120 Alnabru, 0614 Oslo

Statsråd Mathiesens vei 2A

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	19 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Økernbråten Linje 58, 60	1 min 0.1 km
Vollebekk Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Alna stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km

BARNEHAGER

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	4 min 0.4 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	5 min
Rema 1000 Vollebekk	7 min

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	13 min
Vitusapotek Vollebekk	8 min
Linderud Vinmonopol	13 min

SPORT

Lunden lekeplass balløkke	5 min
Vollebekkveien skole	5 min
Fitness24Seven Bjerke	11 min
SATS Linderud	13 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

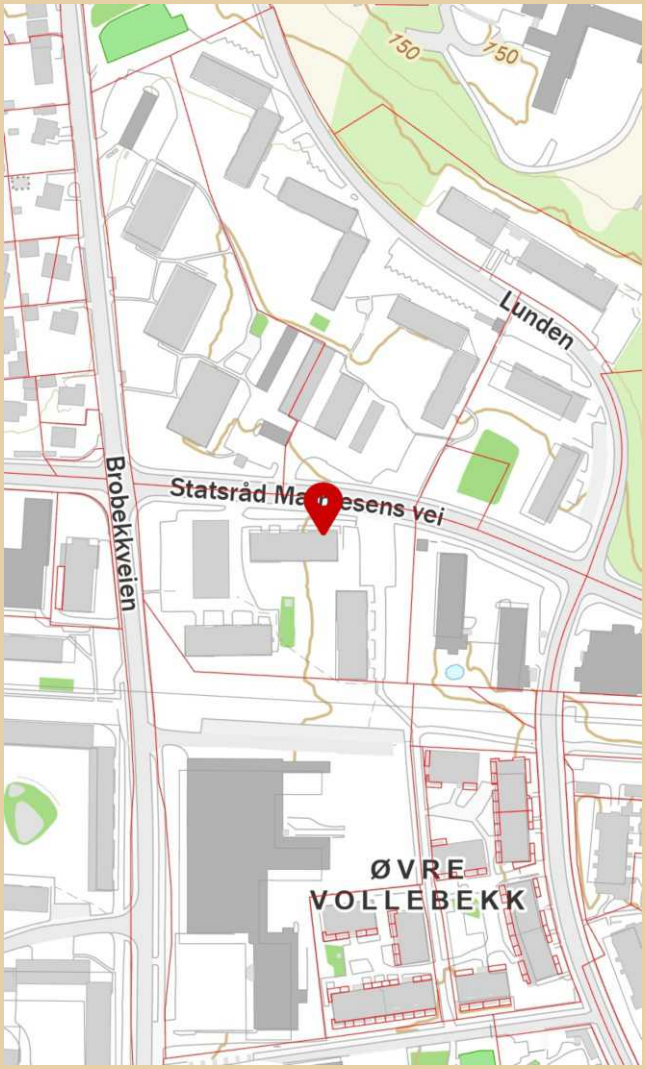
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Statsråd Mathiesens vei 2A

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	19 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Økernbråten Linje 58, 60	1 min 0.1 km
Vollebekk Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Alna stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km

BARNEHAGER

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	4 min 0.4 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	5 min
Rema 1000 Vollebekk	7 min

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

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	13 min
Vitusapotek Vollebekk	8 min
Linderud Vinmonopol	13 min

SPORT

Lunden lekeplass balløkke	5 min
Vollebekkveien skole	5 min
Fitness24Seven Bjerke	11 min
SATS Linderud	13 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

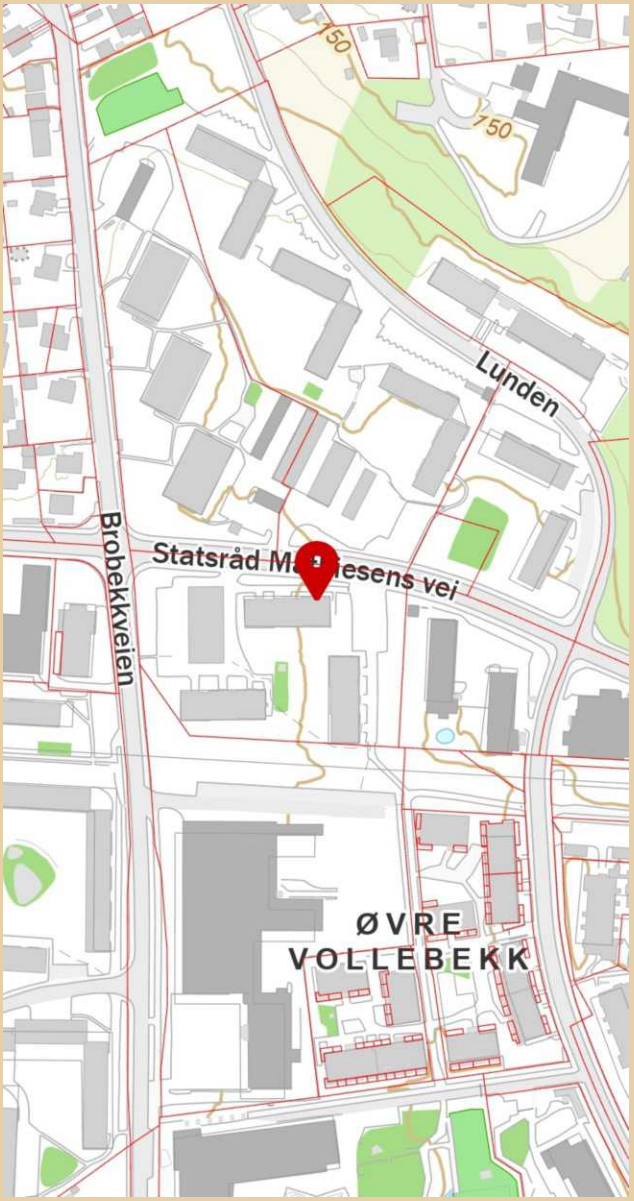
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Statsråd Mathiesens vei 2A

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	19 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole	23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Brobekkveien 28 - 10850	2 min
Brobekkveien 28 - 10848	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Økernbråten Linje 58, 60	1 min 0.1 km
Vollebekk Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Alna stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km

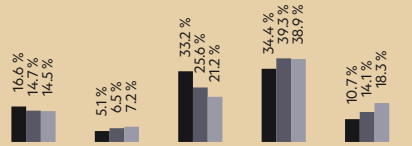
BARNEHAGER

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	4 min 0.4 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	5 min
Rema 1000 Vollebekk	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vollebekk	3 064	1 448
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Lunden lekeplass balløkke	5 min
Vollebekkveien skole	5 min
Fitness24Seven Bjerke	11 min
SATS Linderud	13 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

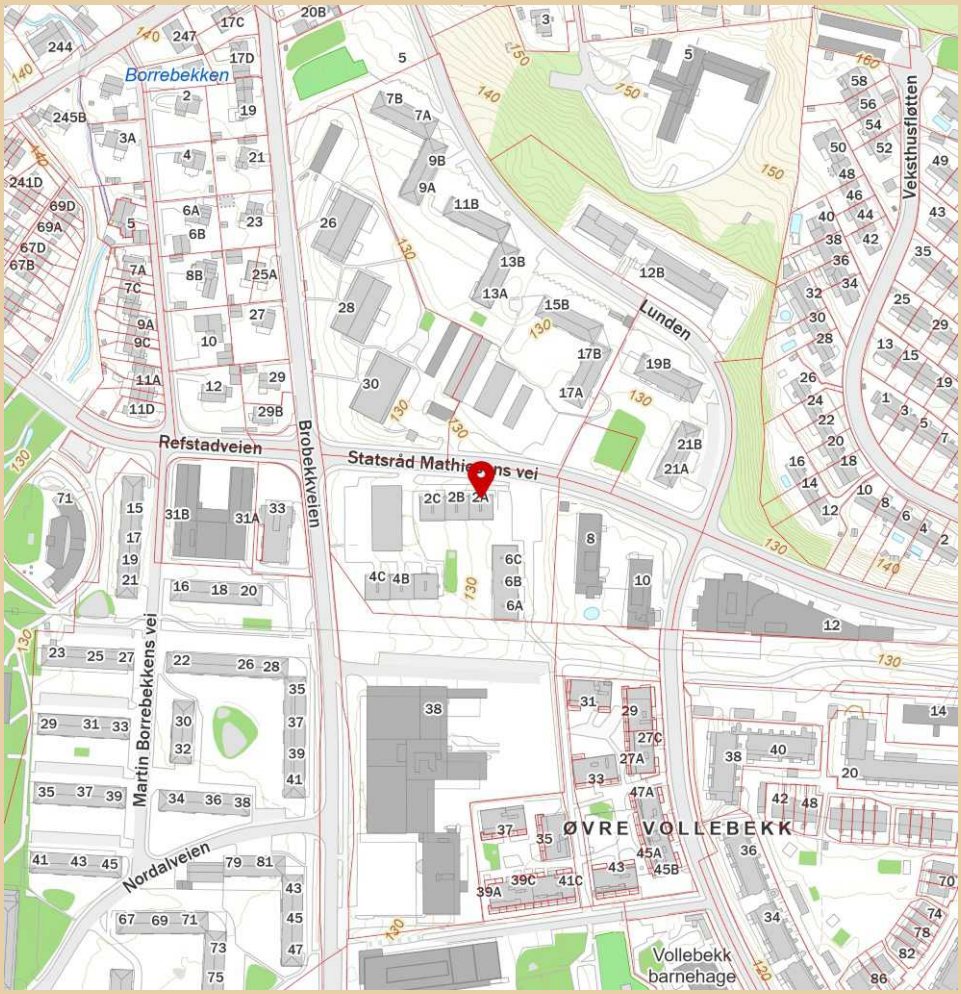
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Daniel Tran
STATSRÅD MATHIESENS VEI 2A

Dato: 19.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519448
8763438

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 3

Vi viser til bestilling av 20250918 for STATSRÅD MATHIESENS VEI 2A.

GNR. 123 BNR. 3

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.1846.

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

9926 m²

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

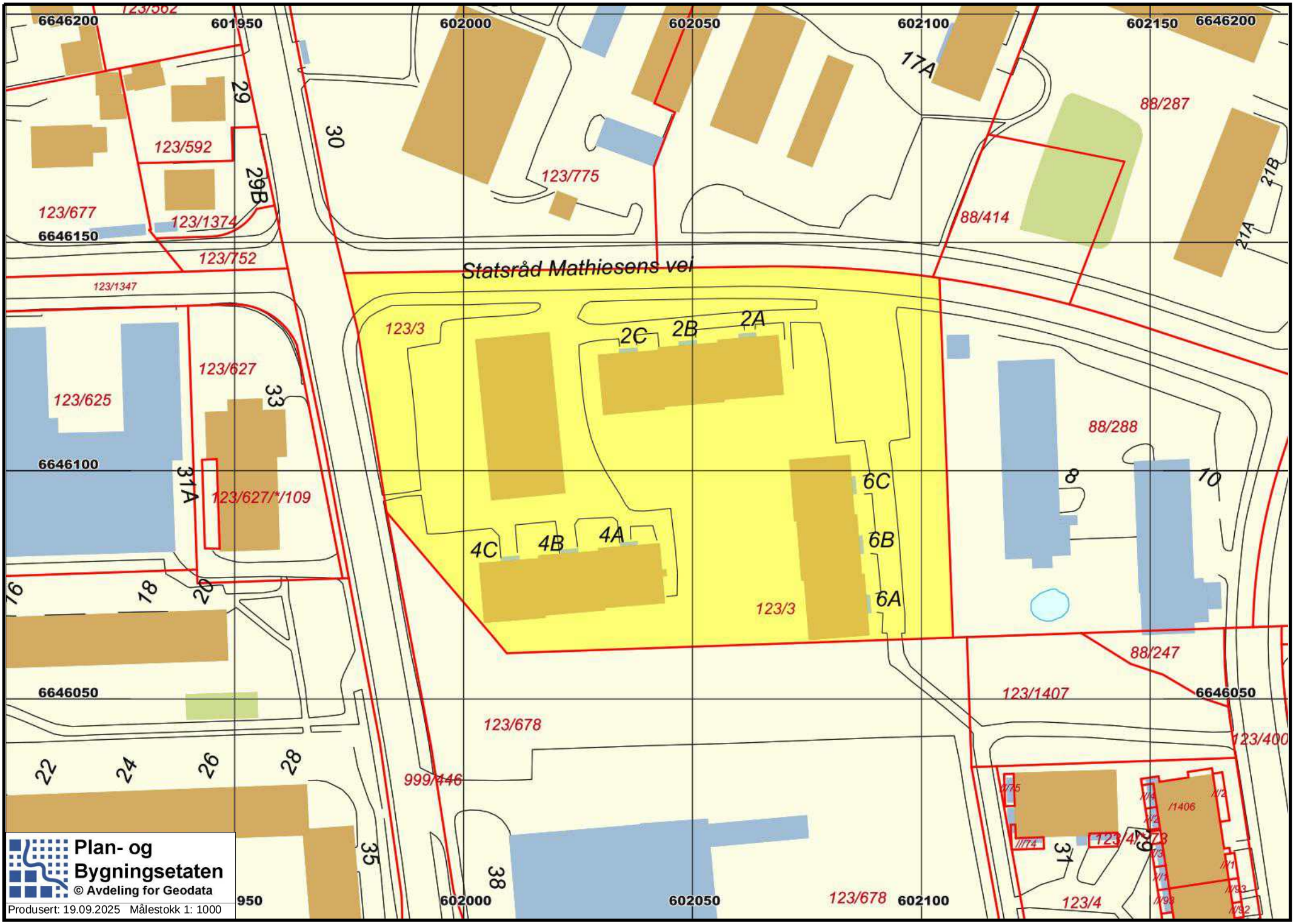
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.09.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Arbeidets art: 123/3 blokk 1 Statsråd Mathiesens vei Y Brobekkveien.	67/2286	1-2-3-4-5-6-7-8
Bygningens art: Boligblokk.	Innlevert 25/7-67	
Byggherre		
Byggemelder: Borrebækken Boligbyggelag v/Opak A/S, St. Olavsgt. 26,		
Dato: Ark. F.S Platou, Rådhusgt. 23, Oslo 1. 12. oktober 1967. EB/LH		

Byggemelding 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 følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 5/9-67 på kartet og til ekspedisjon av 6/9-67.
Helserådets og brannvesenets betingelser av henholdsvis 11/9- og 15/9-67 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V. VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse 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.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Forskriftsmessig kart 1:500 foreligge.
- [ ] I. Dr gis i tgl. OB.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

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

Skj. B 16 B. 15 000. ANDVORD. 7979/67. –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21 Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitekt F. S. Platou,
Rådhusgt. 23,
Oslo 1.

21.januar 1969.

arkitekt Bakke.

EB/IA 67/2286

Gnr. 123, bnr. 3, blokk 1, Statsråd Mathiesens vei.
Boligblokk.
Byggherre: Borrebækken Boligbyggelag v/Opak A/S.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 9 samt brev av 15/1-69 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
KA/AGH

KOPI

Oslo, den 24/11-69

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 123, bnr. 3, Statsråd Mathisens vei X
Brobekkveien Blokk B.1

Journalnr.
67/2286

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28/10-69

Bygningens art
Boliblokk

Byggherre
Borrebækkens Boligblyggelag v/OPAK A/S, St. Olavsgate 26, Oslo 1

Byggemelder
Arkitekt F. S. Platou, Rådhusgaten 23, Oslo 1

Ansvarshavende
Murmester Erling Larsen, c/o Andresen & Halvorsen A/S, Bernh. Getzgt. 3
Oslo 1

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

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

Distriktsingeniør

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilaltelse 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.

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. —

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-853

Regulering av vei 5389 fra Brobekkveien til Erich Mogensøns vei med del av veiforbindelse fra Østre Aker vei samt en mindre endring av Grorud banen.

S-853 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.09.1960
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196001487
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

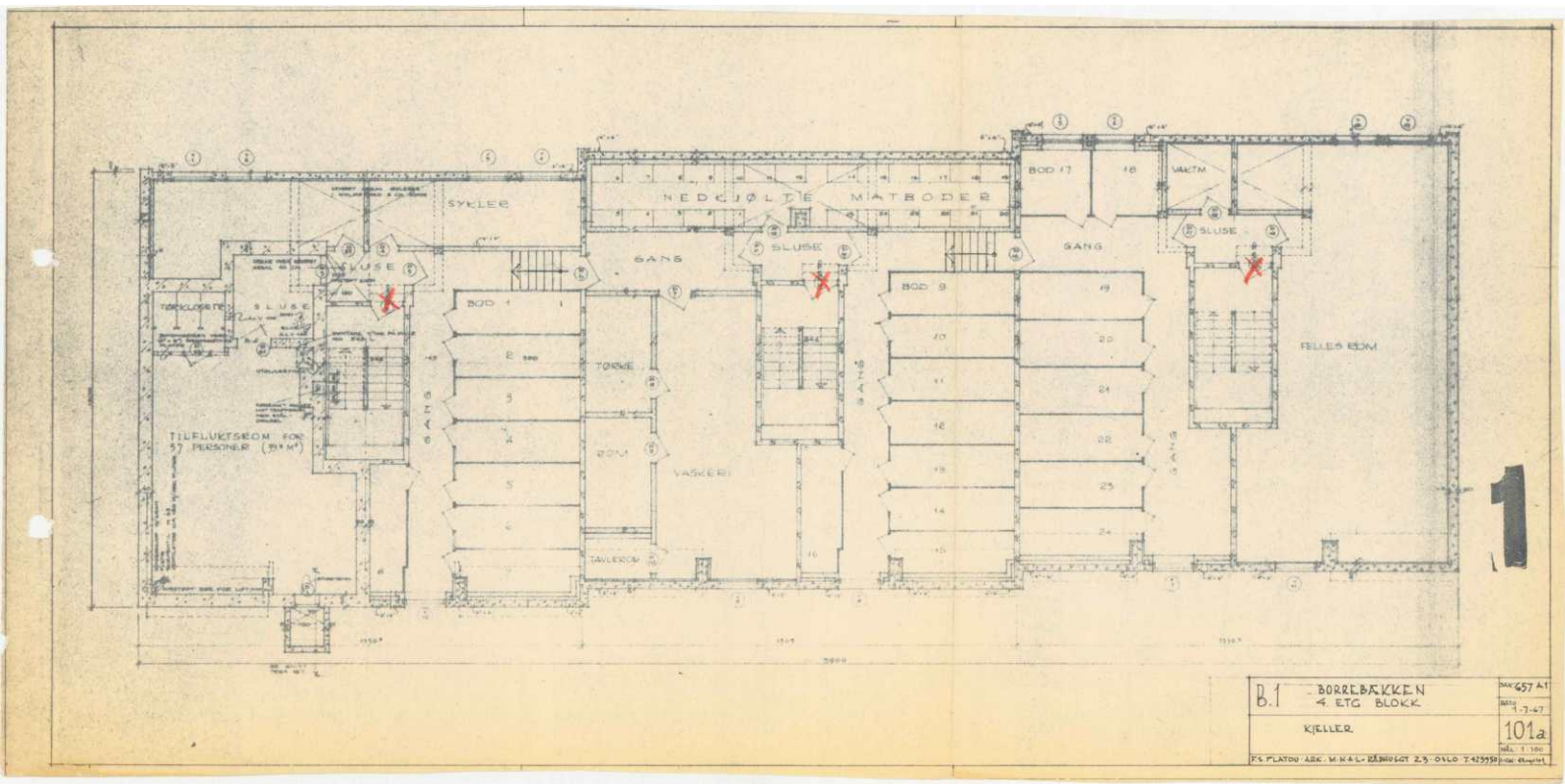
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

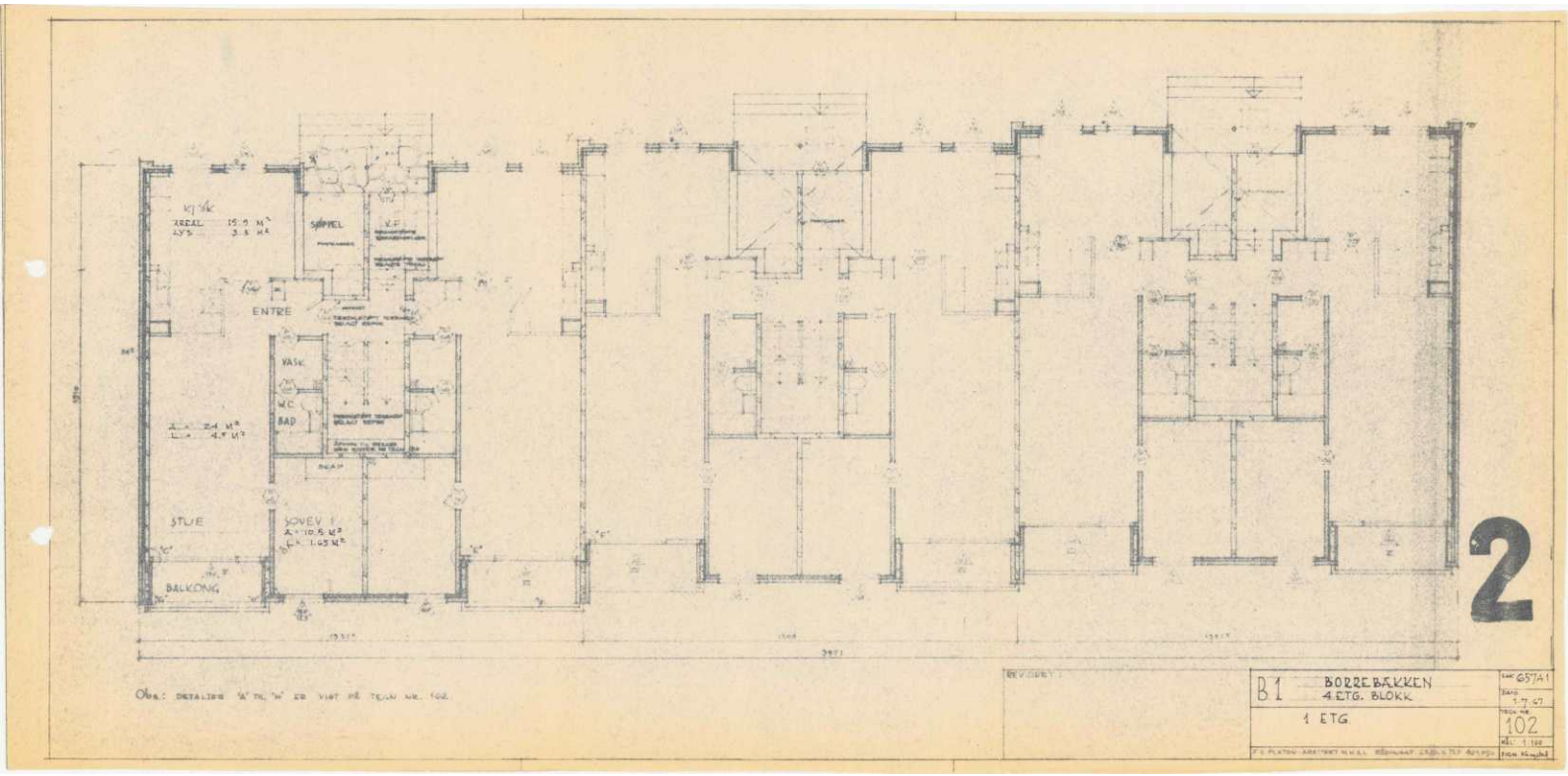
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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



B.1	BORREBÆKKEN 4. ETG BLOKK	DNK 657 A1
		DATO 1-7-47
	KJELLER	101a
		MÅL 1:100

FS PLATOU ARK. M.N.A.L. RÅDHUSGT 23 OSLO T-425950

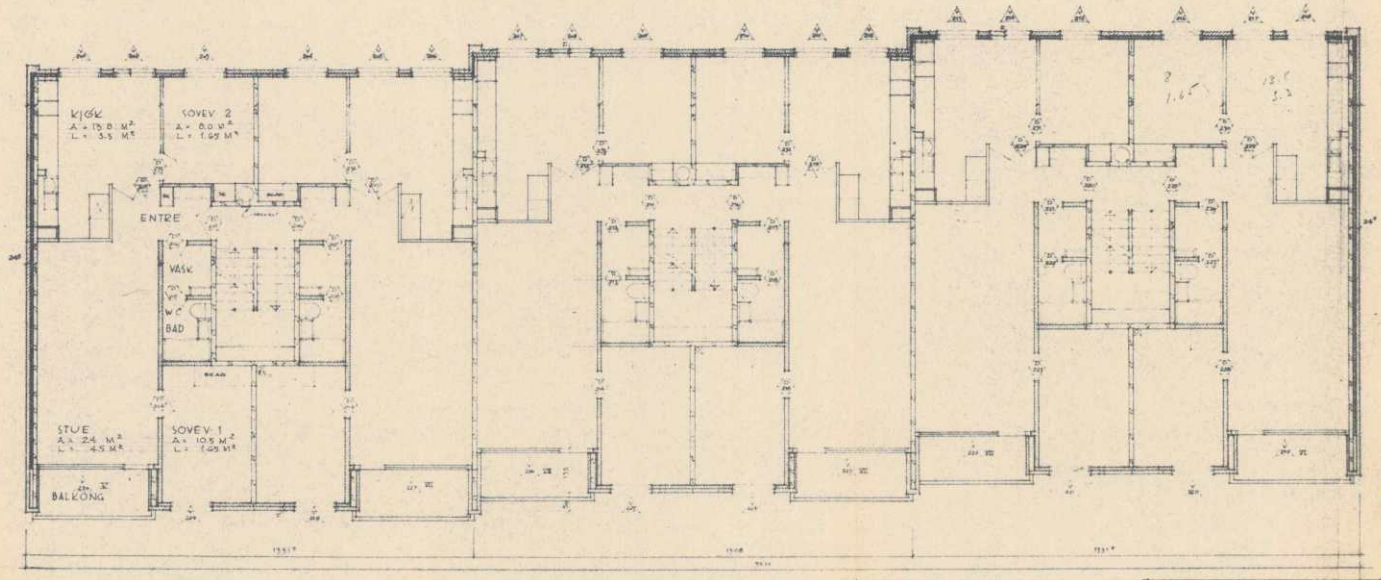


OBS.: DETALJER "A" TIL "M" ER VIST PÅ TEGN NR. 102.

REVIDERT

B1	BORRE BAKKEN 4 ETG. BLOKK	SAK 657A1
	1 ETG	DATO 1-7-67
		TEGN NR. 102
		MÅL: 1:100

A/S PLATOU ARKITEKTKONTOR, BISLETT ALLÉ 2, OSLO 2, TLF. 46 19 50



3

2cl. se nyt leep nr. 9.

B. 1 BORREBÆKKEN
4 ETG. BLOKK

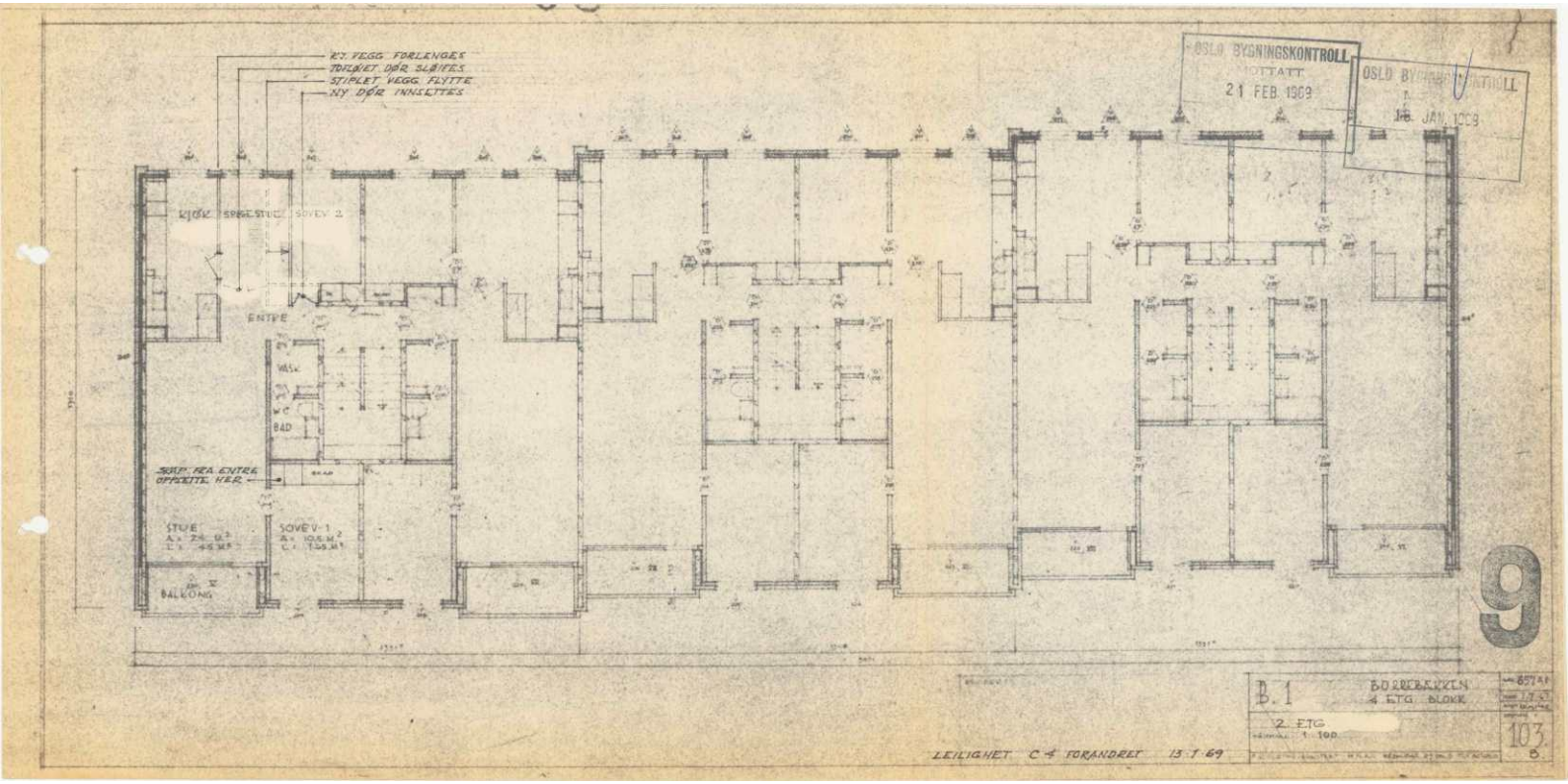
3.4 ETG.

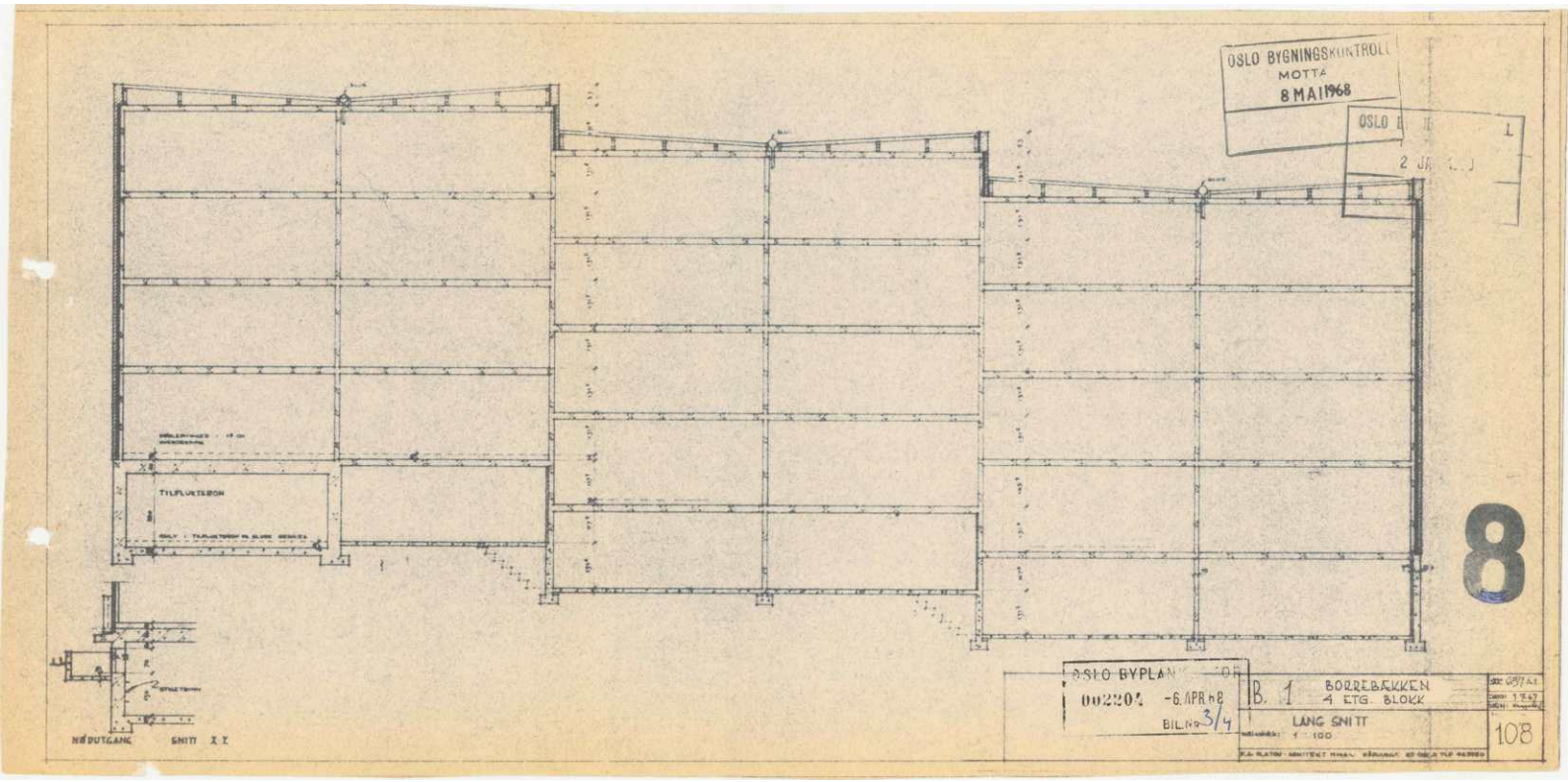
1:100

657A1

1.7.63

103.


K'T. VEGG FORLENGES
TOILETT DØR SLÅES IGJEN
STIPLET VEGG FLYTTE
NY DØR INNSETTES
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 FEB. 1969
OSLO BYGNINGSKONTROLL
16. JAN. 1969
KJØK
SOVEV. 2
ENTRE
VASK
BAD
SKRÅP. REA. ENTRÉ OPPGITT HER
STUE
SOVEV. 1
BALLONG
LEILIGHET C 4 FORANDRET 13.1.69
B.1
BORRETRAPPEN
4 ETG. BLOKK
2 ETG
1:100
857 A1
103
9



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTA
8 MAI 1968

OSLO BYPLANKONTOR
002204 -6. APR. 68
BILAG 3/4

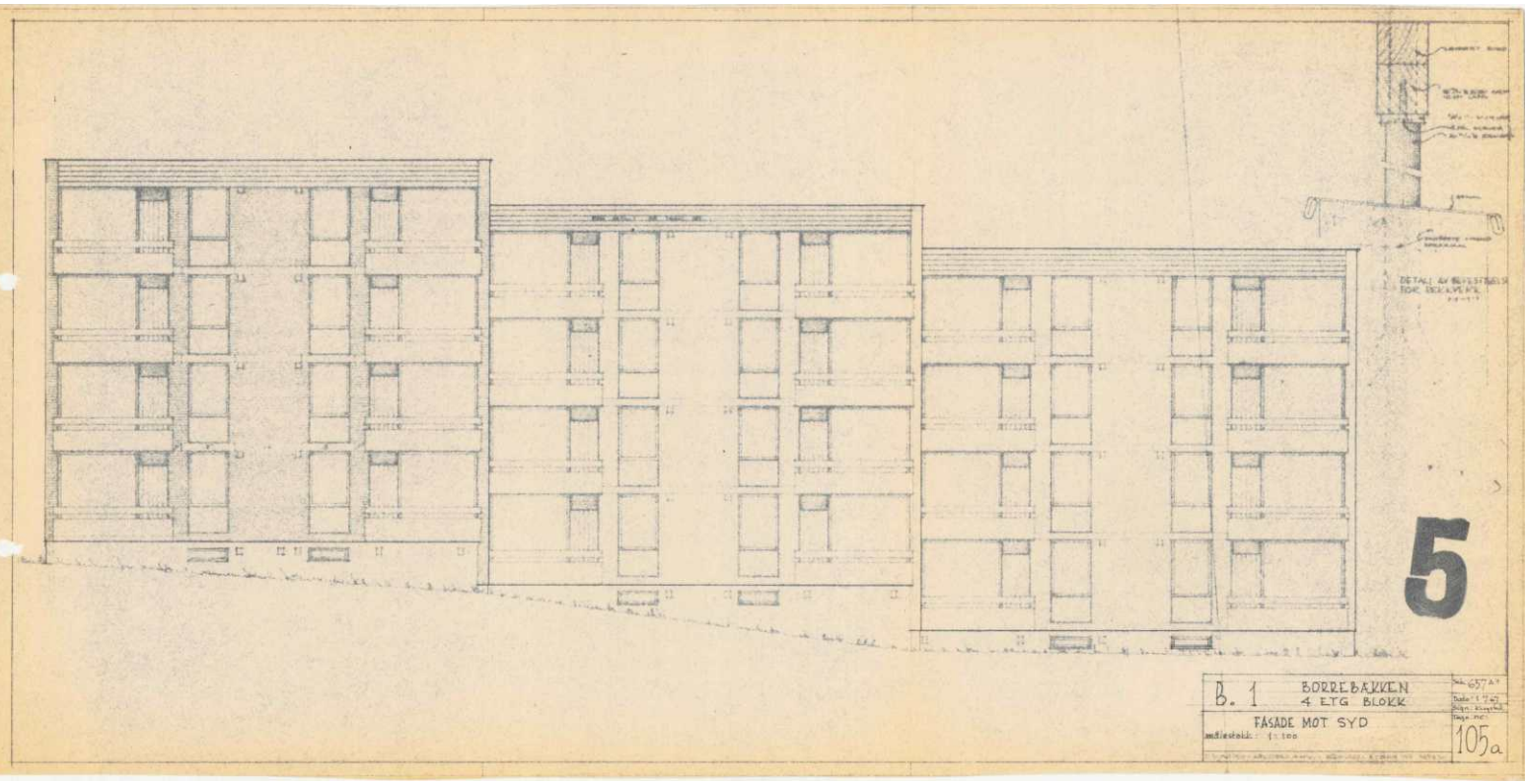
B. 1 BORREBÆKKEN
4 ETG. BLOKK

LANG SNITT

M/ 1:100

8

108



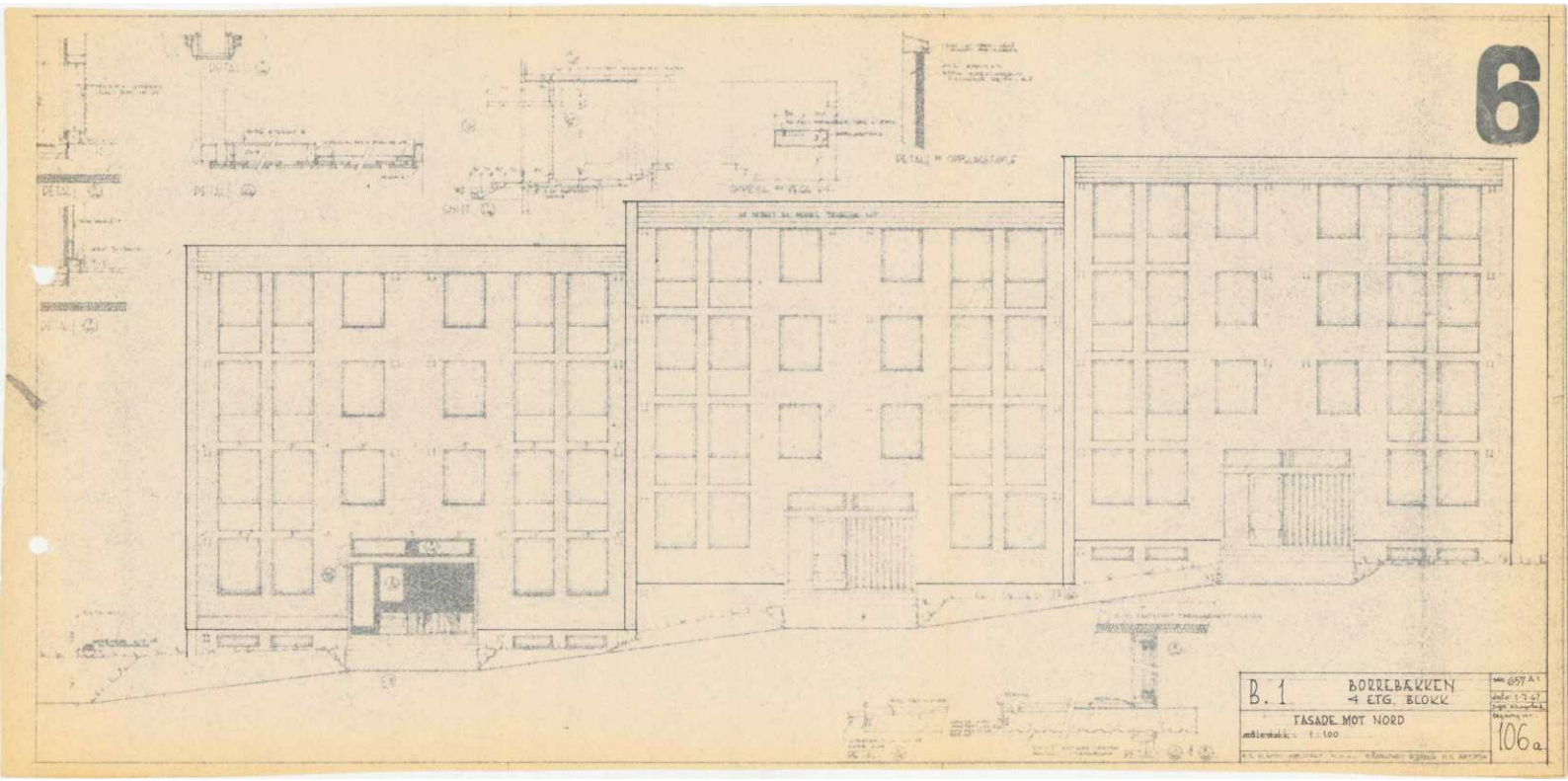
5

B. 1 BORREBAKKEN
4 ETG BLOKK

FASADE MOT SYD

målestokk: 1:100

105a



6

B. 1 BORREBAKKEN
4 ETG. BLOKK

FASADE MOT NORD

målestokk: 1:100

106a

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

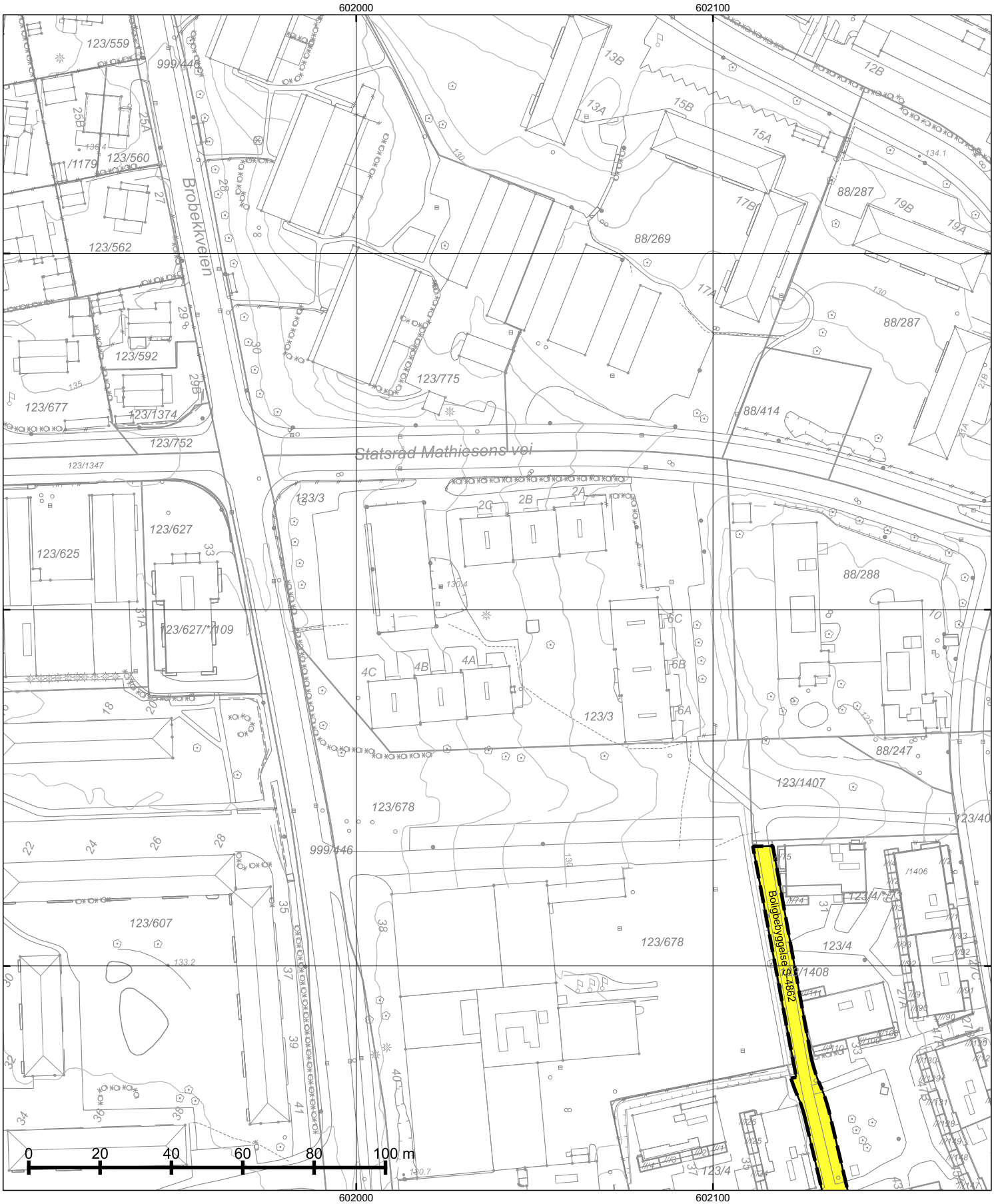
Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

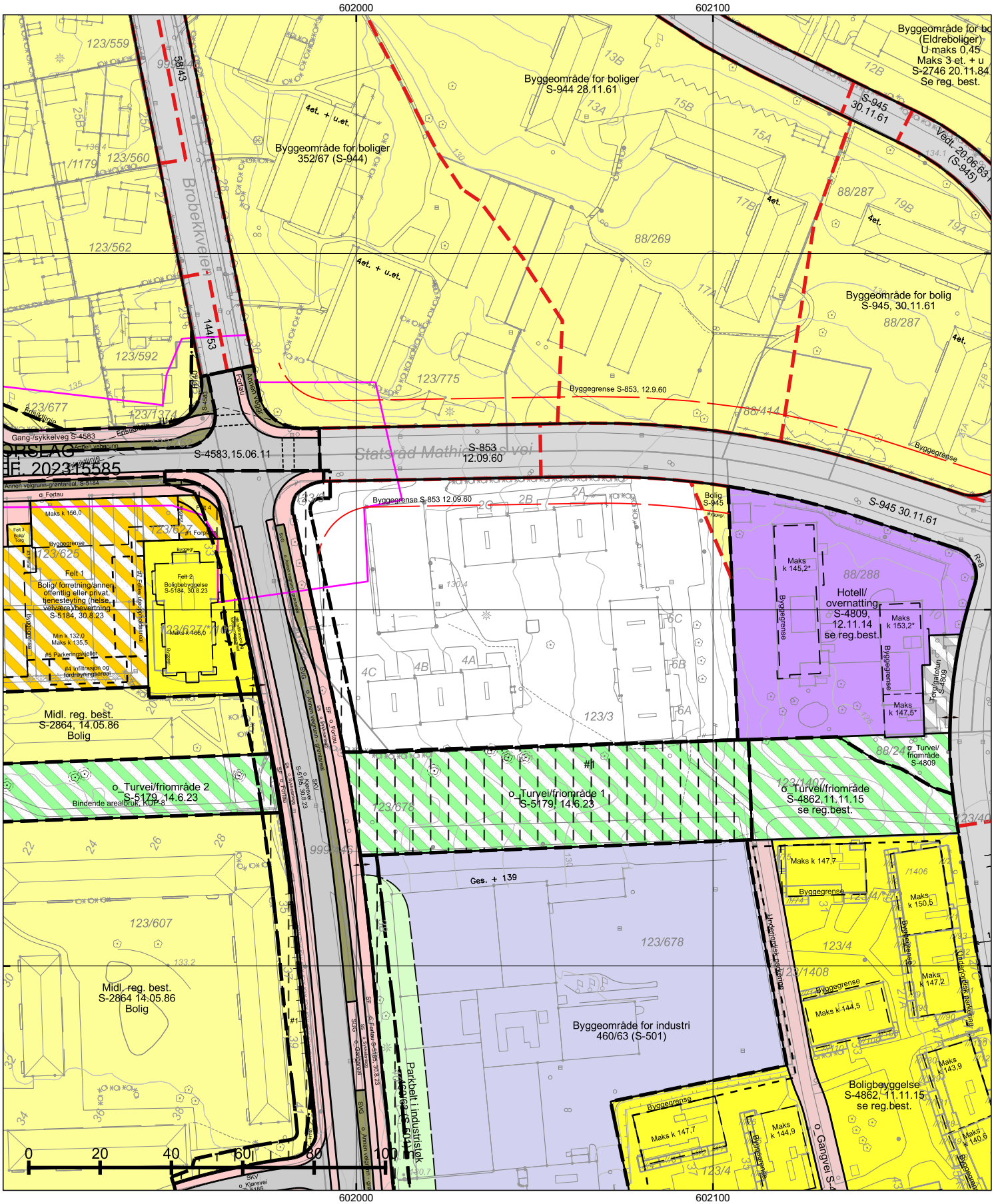
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147535/ 86519448
Adresse: Statsråd Mathiesens vei 2
Gnr/Bnr: 123/3
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

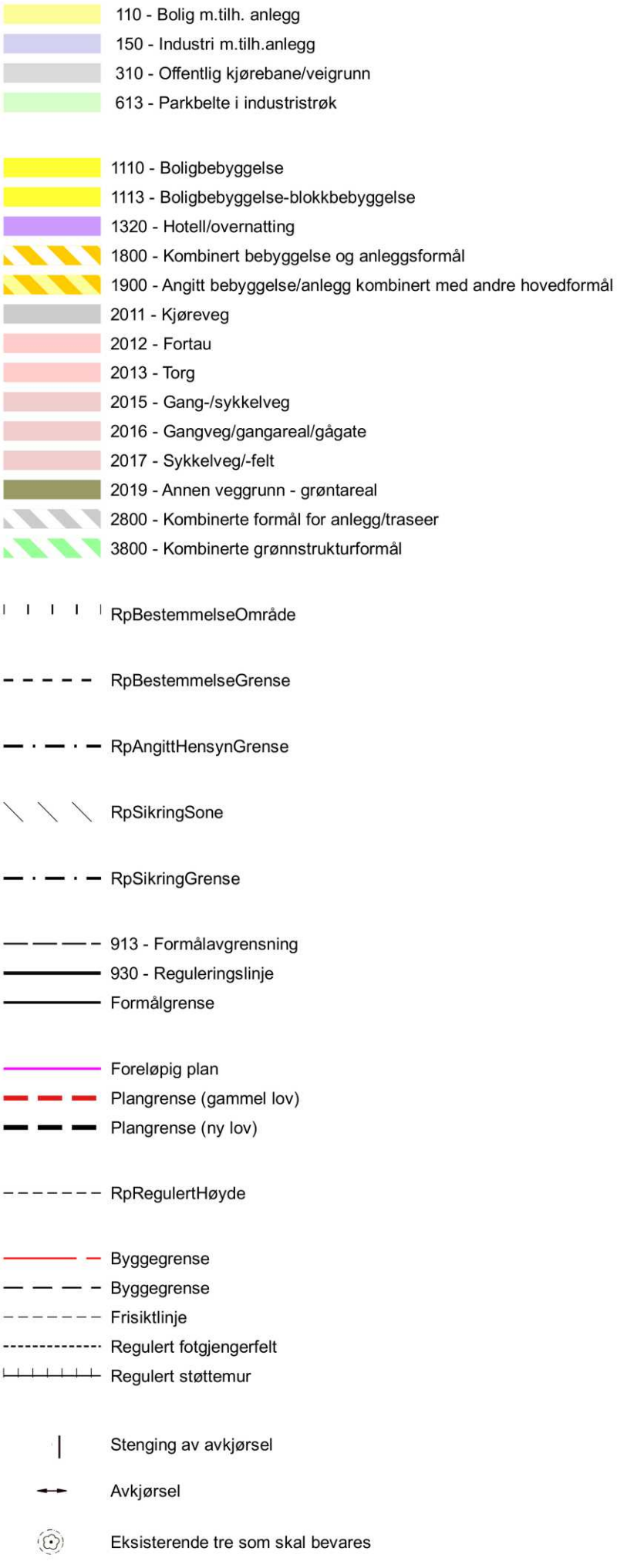
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

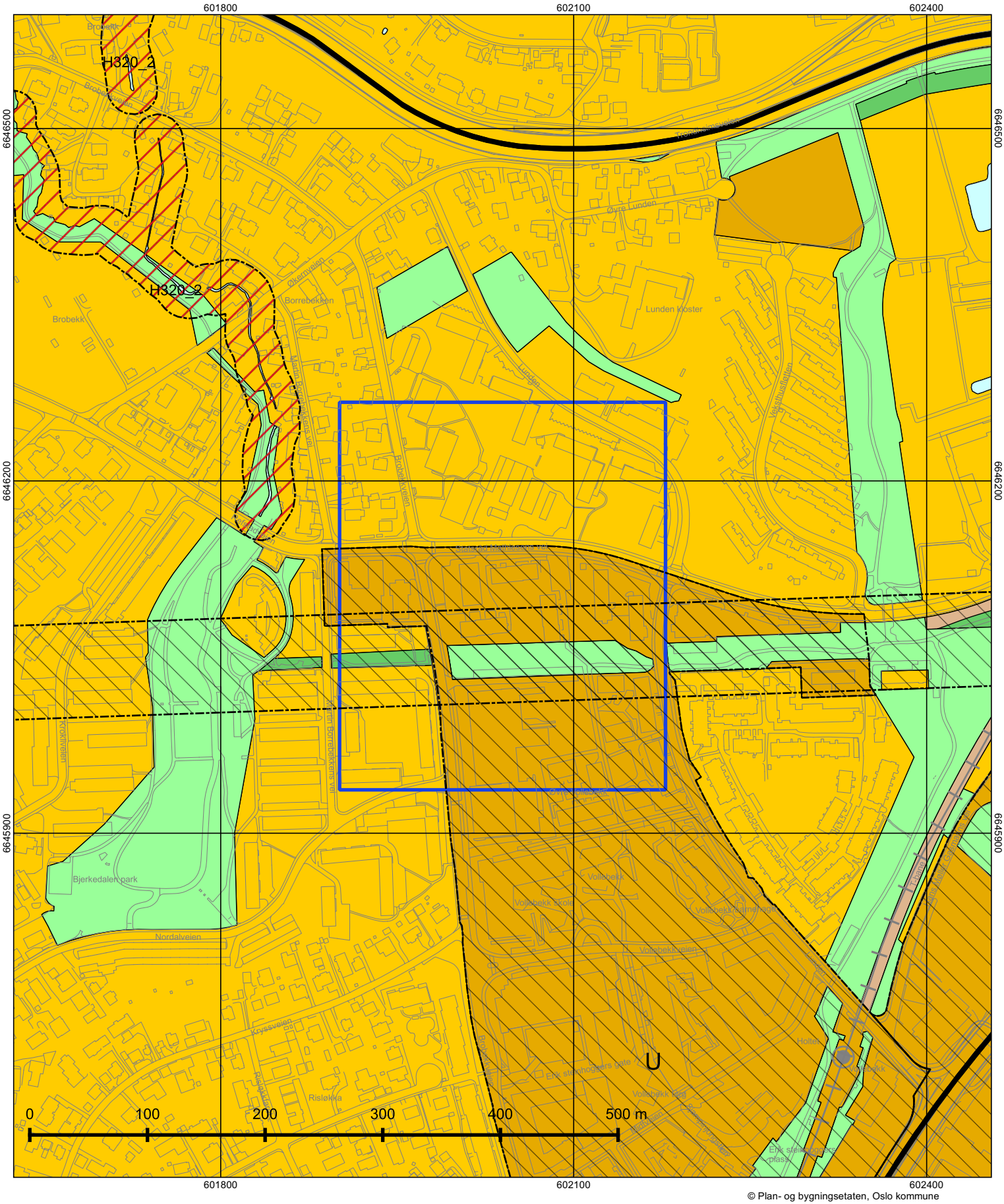
PlottID/Best.nr: 147535/ 86519448
Adresse: Statsråd Mathiesens vei 2
Gnr/Bnr: 123/3
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147535/86519448
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

Dato: 20 FEB. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009546-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode:

Byggeplass:	STATSRÅD MATHIESENS VEI 2 A-B-C	Eiendom:	123/3/0/0
Tiltakshaver:	Borrebækken Boligsameie	Adresse:	Statsråd Mathisens, 5143 FYLLINGSDALEN
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 01.09.2000.
Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende balkonger.
I medhold av plan- og bygningsloven gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt
- tegning med vårt stempel nr. 1
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende balkonger i dybden med 0,5 meter.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert.

Protester/ bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 2.

Ansvar:

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.2, PRO 110.2 og KPR 110.2 - Forum Arkitekter AS.
Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:

Kontroll av prosjektering og utførelse kan utføres som som dokumentert egenkontroll.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:

1. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
3. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
5. Avfallsplan
6. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

Dato: 17 APR. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200009546-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode:

Byggeplass:	STATSRÅD MATHIESENS VEI 2 A-B-C	Eiendom:	123/3/0/0
Tiltakshaver:	Borrebækken Boligsameie	Adresse:	Statsråd Mathisens, 5143 FYLLINGSDALEN
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 23.03.2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 20.02.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE TILTAKET.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende balkonger.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

Dato: 06 DES. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200009546-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Terje Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STATSRÅD MATHIESENS VEI 2 A-B-C	Eiendom:	123/3/0/0
Tiltakshaver:	Borrebækken Boligsameie v/Tove Gjedrum	Adresse:	Statsråd Mathisens vei 4B, 0598 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket

Iflg. kontrollerklæring av 15.11.01 er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen rimelig tid.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOP

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 27 AUG 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009546-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STATSRÅD MATHIESENS VEI ~~6A~~ 2ABC	Eiendom:	123/3/0/0
Tiltakshaver:	Borrebækken Boligsameie v/Tove Gjedrum	Adresse:	Statsråd Mathisens vei 4B, 0598 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5185

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Brobekkveien og Vollebekkveien

Vedtaksdato: 30.08.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Detaljregulering for Brobekkveien og Vollebekkveien
Gnr/bnr. 999/446 m.fl.

Kartnummer UTI-201619425, 27.10.2020, og revidert 19.01.2023.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en bymessig opparbeidelse av Brobekkveien og Vollebekkveien, der Brobekkveien og Vollebekkveien skal endres fra vei til gate. Det skal etableres tosidig sykkelfelt og fortau langs hele planstrekningen i Brobekkveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet. Stengte avkjørsler vises også på plankartet. Det skal være nedsenk i kantstein ved avkjørsler. Avkjørselen fra Nordalveien til eiendom 123/607 skal kun benyttes av renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

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

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

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

1.3 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.4 Støttemur

Etableringen av støttemur langs Brobekkveien skal tilpasses terrenget på best mulig måte.

1.5 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

1.6 Beplantning

Det skal etableres gatetrær i arealene avsatt til annen veggrunn – grøntareal.

Det settes krav om min. 15 m³ vekstjord pr. tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær.

Det må sikres at trær som plantes er av god kvalitet og vil oppnå god etablering.

1.7 Bekjempelse av fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved gjennomføring av tiltaket.

1.8 Støy

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for beregning av støy i anleggsperioden og i normalsituasjonen.

1.9 Dokumentasjonskrav

1.9.1 Faseplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligger faseplan for utbygging. Planen skal vise hvordan man sikrer trygg skolevei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende.

1.9.2 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.9.3 Marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligger en marksikringsplan for eksisterende trær innfor planområdet. Marksikringsplanen skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planområdet, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Kjøreveg

f_SKV1 skal være felles veg for gnr./bnr. 123/149 (Brobekkveien 63) og 123/659 (Brobekkveien 63B) og senere utskilte parseller.

2.2 Fortau SF

Areal regulert til Fortau (SF) skal være offentlig.

Det tillates etablering av gatebelysning innenfor formålet.

Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

2.3 Sykkelanlegg SS

Areal regulert til Sykkelanlegg (SS) skal være offentlig.

Sykkelfelt skal være gjennomgående. Dersom sykkelfeltene etableres som opphøyde skal det være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

2.4 Gangareal SGG

Areal regulert til Gangareal (SGG) skal være offentlig.

Det tillates etablering av leskur innenfor arealformålet.

Areal rundt kantstopp og leskur skal utformes universelt.

2.5 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Areal regulert til Annen veggrunn-grøntareal (SVG) skal være offentlig.

Annen veggrunn - grøntareal skal naturlig revegeteres eller tilsåes slik at hovedtrekkene i landskapets karakter opprettholdes.

Det tillates etablering av møbleringselementer som lysmaster, trær, sykkelstativ, benker, trebeskyttere o.l. innenfor formålet.

Det tillates etablert støttemurer og andre konstruksjoner/installasjoner/anlegg som har tilknytning til veganlegget.

Det tillates snøopplag innenfor arealformålet.

Innenfor arealformålet tillates det at holdeplass forskyves opp til 0,5 m utover areal som er avsatt til holdeplass (Gangareal, SGG).

Innenfor arealer avsatt til o_SVG1 skal det å etablere støyskjerm for eiendommen 123/58, Kryssveien 34.

I o_SVG som ligger parallelt med Lunden skal det opparbeides et åpent fuktdrag på 3,5 meters bredde. Overflatevann fra halve kjørearealet og fortau ledes mot fuktdraget. Vann som kommer fra kjøreareal må renses før det slippes ut i fuktarealet med gress og våtmarksplanter i bunnen av rennen. I fuktdraget skal det plasseres trær og belysning for kjøreareal i Lunden.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Midlertidig anlegg- og riggområde (#1)

På midlertidige anlegg- og riggområder tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Omlegging av VA-ledninger, kabler, midlertidige bygninger mv. inngår i formålet.

Arealer avsatt til infrastruktur, SKV, SF, SS, SGG og SVG er også tilgjengelige for anleggsvirksomhet innenfor rammene av prosjektet.

De midlertidige bestemmelsesområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget, eller deler av dette, er ferdigstilt. Veger, fortau, rabatter og kantarealer som blir berørt av midlertidig anlegg- og riggområde skal tilbakeføres til samme standard som de hadde før anleggsarbeidene ble igangsatt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse for opparbeidelse av veien

4.1 Vilkår for gjennomføring

Ny adkomst til eiendom 123/659 (Brobekkveien 63B) skal være sikret før eksisterende adkomst stenges.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidige brukstillatelse gis.

Før søknad om igangsettingstillatelse for veianlegget skal bygning(kiosk) som forutsettes fjernet på eiendom 123/52, være sikret ny plassering enten annet sted på eiendommen eller på annen eiendom. Bygget skal ikke skades under flyttingen.

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30.08.2023, sak 292/23.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.

Vedtak - Brobekkveien og Vollebekkveien
Plankart - Brobekkveien og Vollebekkveien
Reguleringsbestemmelser - Brobekkveien og Vollebekkveien

Oslo

S-945

Regulerings og bebyggelsesplan for gnr.88, bnr. 1 m.fl., Linderud gård.

Vedtaksdato: 30.11.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101440

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 70764, V070266N4, 5367, V290868, V021263, 17572, V231064, V200663N2, 30568, 19467, V201065, V250166, 17264, V180584, V030762, 40563, 58262, 40463, 10067, V161107

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

AD REGULERING AV GNR. 88, BNR. 1 M.FL., LINNERUD M.V.

I medhold av paragraf 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre i møte den 16. november 1961 om regulering av gnr. 88, bnr. 1 m.fl., Linderud m.v. i Oslo. Videre har departementet i medhold av lovens paragraf 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 2. Det må oppsettes felles antenneanlegg for blokkene. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter: 1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller 2) Under terreng. 3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrensen for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med felles arealer.

§ 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gavn for strøket.

Oslo

S-4583

REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 15.06.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200807991

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200807991

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. GNR 85/ BNR 3, GNR 85/ BNR 293, GNR 123/ BNR 1347, GNR 12 / BNR 779 MED FLERE.

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket kart nummer BOP-200807991 del 1/2 og BOP-200807991 del 2/2, datert 30.09.2009 og revidert 18.08.2010.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- boligbebyggelse
- kontor/forretning/lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- kjøreveg
- fortau, gang-/sykkelveg
- annen veggrunn – grøntareal

Hensynssone:
- frisikt

§ 3. *Bebyggelse og anlegg*

Busslomme i Brobekkveien vest for gnr 123 bnr 1343 omreguleres til formål bebyggelse og anlegg, kontor/forretning/lager og føyes sammen med tilgrensende område i øst med regulering S-3559.

To områder der fellesavkjørsel S-2233 møter offentlig vei S-1947 omreguleres fra felles avkjørsel til formål bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse og føyes til tilgrensende regulering S-1947 og 7,8 m^2 tilsvarende til S-4220.

§ 4. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

4.1 Fortau:
Innenfor formålet tillates det opparbeidet holdeplasser med lehus.

4.2 Annen veigrunn – grøntareal
Arealer regulert som annen veigrunn - grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller behandles på en annen parkmessig måte. Ved utarbeidelse av beplantningsplan skal det spesielt fokuseres på treplantning som kan underbygge et allépreg i Refstadveien. Innenfor formålet tillates det opparbeidet:
- fotgjengerareal for tilknytning til fotgjengerfelt og gang-/sykkelvei
- holdeplasser med lehus
- støttemur med høyde inntil 1,8 meter på strekninger som vist på plankartet.

4.3 Fotgjengerfelt:
Plassering av fotgjengerfelt vist på plankartet er veiledende.

§ 5. *Krysningspunkt*

Ved etablering av gjennomgående turvei D3/D6 x Brobekkveien skal krysningspunktet gis en tydelig, trafikksikker utforming som gir prioritet til turdraget. Ved etablering av krysningspunkt D6 x Refstadveien skal krysningspunktet vurderes særskilt i forhold til tilstøtende regulering av tunnel under veien.
Dersom det ved bygging av tiltaket for miljøprioritert gjennomkjøring ikke er etablert planskilt turveikryssing for turvei D6s kryssing med Refstadveien, skal det utformes en kryssing i plan som tydeliggjør turveitraséen.

§ 6. *Felles kjørevei*

Gnr/bnr 84/4, 85/3, 123/ 589 og 1140, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via Økernveien sydøst for Refstadveien, over f_Kjøreveg-1, atkomst til gnr/bnr 123/ 589 tillates over mellomliggende annen veggrunn - grøntareal. Veien har to strekninger - disse forbinder atkomsten til Økernveien gjennom felles avkjørsel som er bestemt i V130489 og S-2233.

Gnr/ bnr 122/ 201 og 237, 123/ 29, 47, 184, 536, 661 og 668, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via vei 19460 med sydvendt avgreining mellom gnr 123 bnr 47/536 og gnr 122 bnr 201, f_Kjøreveg-2.

Arealet som omfattes av utvidet f_Kjøreveg-2 for tilknytning av gnr/bnr 123/47 kan tilbakeføres til arealbruk med bestemmelser som tilstøtende regulering dersom denne eiendommen slås sammen med tilstøtende eiendom eller sikres tilfredsstillende atkomst på annen måte via denne felles kjøreveien.

§ 7. *Avkjørsel*
Det tillates avkjørsel som vist på plankartet.

§ 8. *Hensynssone frisikt*
I frisiktssoner skal det være fri sikt i henhold til kravene som følger av Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gate- og veinormaler.

§ 9. *Anleggsperioden*
Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget. Før anleggstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 10. *Detaljavklaring*
Tiltaket er detaljavklart i plan og unntas fra søknadsplikt ved gjennomføring.

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:
Statsråd Mathiesens vei 2 A, 0598 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 3, Snr. 23, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251066

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Daniel Tran

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 476 28 787

E-post: daniel.tran@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.
