

Æ

# Østerlisvingen 9

1153 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	62
Kort om oss .....	249

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Østerlisvingen 9, 1153 Oslo, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Andelsnr. 14 Orgnr. 950948183 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 64 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 53 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 11 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

## AREAL

Primærom: 53 kvm, Bruksareal: 64 kvm, BRA-i: 53 kvm , BRA-e:

11 kvm , TBA: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1960

## TOMT

Fellestomt 16306 kvm

## PRISANTYDNING

3 800 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Thomas Erichsen Takstdato: 23.10.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 105 924,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 11 993,- pr. 31.12.23

Det vil bli en økning i fellesgjeld for 2024, som utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870, - pr. leilighet (368 leiligheter). Dette er i tilknytning til låneopptak for etablering av nye parkeringsplasser (garasjene rives).

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 800 000,- (Prisantydning)

kr 105 924,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 905 924,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Avklaring forkjøpsrett)

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 915 105,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 925 055,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 251,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

- Boligselskapets driftskostnader inkl. forretningsførsel
- Nedbetaling av fellesgjeld (avdrag/renter)
- Varmtvann
- Revisjon
- Kommunale avgifter

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Berit Larsens dødsbo v/Kreftforeningen

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

2-roms oppussingsobjekt i høy 1. etasje, med vestvendt balkong og hyggelig utsyn. Boligen ligger i et veletablert og hyggelig boligområde. Lambertseter T-banestasjon er en kort spasertur unna, og det finnes flere bussforbindelser i nærheten. Dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Bunnpris ligger rett i nærheten. Lambertseter Senter tilbyr et bredt utvalg av butikker



og tjenester, inkludert kino, Meny, vinmonopol og bibliotek. Området har også gode rekreasjons- og treningsmuligheter, med idrettsanlegg, svømmehall og treningssentre i nærheten.

Spesielt verdt å merke seg:

- Oppussingsobjekt
  - Balkong
  - Sentralt
  - God planløsning
  - Kort vei til offentlig kommunikasjon og servicetilbud
  - Nær marka
- Gjør om til drømmeboligen!

### **PARKERING**

Borettslaget har 168 parkeringsplasser for utleie. Borettslaget har 368 andelsleiligheter . Det gir en parkeringsdekning på 45%. Det er venteliste for leie av p-plasser. Det er nå 2 -3 års ventetid for leie. Borettslagets garasjer rives.

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Leiligheten ligger i et svært attraktivt område på Karlsrud/Lambertseter. Den har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til Lambertseter senter og offentlig transport, inkludert T-banen på Karlsrud.

Området har gode transportmuligheter med både buss og T-bane. Det tar omtrent 5 minutter å gå til T-banestasjonen på Karlsrud, hvor linje 1 og 4 går (ca. 16 minutter til Jernbanetorget). Flere bussforbindelser, inkludert Flybuss OSL Ekspressen, er også tilgjengelige i nærheten. Med bil tar det ca. 9 minutter til Oslo S, 12 minutter til Aker Brygge, 12 minutter til Majorstuen og 35 minutter til Oslo lufthavn.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi ligger rett i nærheten, og Bunnpris, som også er åpen på søndager, er like ved. Lambertseter Senter tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester, inkludert en kino (Symra), Meny, vinmonopol og bibliotek. Andre nærliggende alternativer inkluderer Jacobs på Holtet, Sæter, Manglerud og Oslo sentrum.

Lambertseter er et hyggelig og attraktivt boområde for både barn og voksne, med gode rekreasjons- og treningsmuligheter. Området har et variert idrettsmiljø med aktiviteter som håndball, fotball, alpint og allsport. Lambertseter fotball- og friidrettsanlegg samt Lambertseter svømmehall er også tilgjengelige. Det finnes en lokal lysløype/tursti på ca. 2 km rundt sørsiden av Lambertseter. To av de nyeste og største treningssentrene til Sats, med blant annet SPA-fasiliteter, ligger på Lambertseter. Det er også kort vei til Ekebergsletta, Østensjøvannet og Østmarka, som tilbyr flotte skiløyper og turmuligheter året rundt. Østensjøvannet, med sitt unike fugleliv med over 200 forskjellige arter, er perfekt for koselige søndagsturer. Fra eiendommen er det også kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Sydstranda på Ulvøya og Hvervenbukta.

### **BEBYGGELSE**

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

### **TOMT**

Fellestomt, 16306 kvm  
Borettslaget har felles tomt opparbeidet med blant annet gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder består av blant annet med tørkestativer, sittegrupper, lekeplass og asfalterte internveier.

### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Boligen inneholder følgende romfordeling:  
Gang, bad, kjøkken, stue og soverom

### **BYGGEMÅTE**

Andelsleilighet tilhørende Nylænde Borettslag, beliggende i bydel Nordstrand, Oslo kommune. Borettslaget består av 368 andeler. Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med fasadestein. Valmtak-konstruksjon i tre, tekket med takstein (tak ikke besiktiget). Vinduer og balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2011. Entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30. Naturlig tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg. Naturlig avtrekksventil på badet. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og ovn i stue. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### **BODER**

Leiligheten disponerer tre boder, to kjellerboder på 3m<sup>2</sup> og 4m<sup>2</sup> samt en loftbod på 4m<sup>2</sup> hvor alle er merket med nr. 1010

## **Standard**

### **STANDARD**

Leiligheten er et oppussingsobjekt.

### **Entré:**

Leiligheten har en stor og hyggelig entré.

### **Stue:**

Leiligheten har en lys og romslig stue. Stuen får rikelig med lysinnslipp takket være de store vindusflatene. Her er det god

plass til sofa, TV-benk m.m. Fra stuen har du også utgang til en flott og solrik balkong, perfekt for morgenkaffen

#### **Kjøkken:**

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Benkeplater av laminat og metall. Oppvaskkum av metall med ett-greps armatur. Flislagt mellom overskap og underskap. Vegghengt lys over vask.

#### **Bad:**

Baderommet ble sist rehabilitert i regi av borettslaget i 2004. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling med malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys på vegg. Dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

#### **Soverom:**

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønskelig møblement.

**Gulv:** Gulvflate av belegg

**Vegger:** Veggflater av tapet

**Himling:** himlingsflate av malt betong

#### **Bemerkninger fra tilstandsrapport:**

**TG1: 55%**

**TG2: 39%**

**TG3: 0%**

**TGIU: 6%**

#### **Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2, TG2:**

##### **Bad > Sanitærutstyr / innredning s. 8 i tilstandsrapporten**

Det er avvik:

- Servant har sprekke/riss i porselen. Servant bør skiftes ut
- Trykknapp til toalettet er ødelagt. Dette er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov
- Toalett sete er løst. Bør strammes til. Tiltak kan utføres ved behov

##### **Bad > Overflater vegger s. 8 i tilstandsrapporten**

Det er avvik:

Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

##### **Bad > Overflater gulv s. 8 i tilstandsrapporten**

Det er avvik:

- Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
- Det er større fugeglippe mellom gulv og vegg i et omfang som gjør at det ikke kan utelukkes at årsaken er skjulte skader.

##### **Bad > Membran, tettesjikt og overgang til sluk. s. 8 i tilstandsrapporten**

Det er avvik:

- Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres - Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

##### **Bad > Fallforhold (gulv) s. 8 i tilstandsrapporten**

Det er avvik:

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

##### **Kjøkken > Ventilasjon s. 9 i tilstandsrapporten**

Det er avvik:

Det er ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

##### **Kjøkken > Innredning s. 9 i tilstandsrapporten**

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

##### **Øvrige rom > Helhetsvurdering s. 9 i tilstandsrapporten**

Det er avvik:

- Det er observert løse veggplater på soverom
- Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale
- Gulvteppe i stue har skade ved innerdør og enkelte steder har det ikke kontakt med gulvet.
- Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent.
- Dørbladet til innerdør ved badet har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

##### **Elektrisk anlegg > Forenklet vurdering av det elektriske anlegget s. 11 i tilstandsrapporten**

Det er avvik:

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. Sikringer er ikke nummerert iht kursfortegnelsen. Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

##### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen fra byggetid,

men brukstillatelse fra 1955.

Det foreligger ferdigattest datert 30.12.1987 som omhandler Utskifting av vinduer.

Det foreligger ferdigattest datert 20.03.2006 som omhandler Rehabilitering av våtrom.

Det foreligger ferdigattest datert 28.06.1989 som omhandler Ny fasadekledning.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen som samsvarer med dagens bruk av boligen.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: følger ikke med.

Leiligheten består av både skjult og åpent anlegg.

Sikringskap er plassert ute i felles trappegang med automatsikringer, overbelastningsvern, jordfeilvarsler og strømmåler.

### OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, og ovn i stue.

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 251,- pr. mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.251,- pr. md

Herav:

Felleskostnader: 3685 kr

Kapitalkostnad: 1 566 kr

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Ved etablering av nye garasje plasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 16.700.000,-, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra garasje/parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Dette utgjør i gjennomsnitt en økning av fellesgjelden med kr. 45.380,- pr. leilighet (368 leiligheter).

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for energiforbruk, innboforsikring etc.

Øvrige kostnader som utvidet tv-pakke og internetthastighet vil variere avhengig av bruk/ønsker.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

HABA01-83987218390 A 1.720.276,- 12 år 7 md. 12 Flyt 5,55%

HABA02-83987218404 A 26.242.220,- 17 år 1 md. 12 Flyt 5,55%

HABA03-83987243239 A 3.975.091,- 24 år 9 md. 12 Flyt 5,55%

OBOS01-98207970034 A 12.607.024,- 6 år 1 md. 12 Flyt 5,78%

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

Merk: Grunnet opparbeidelse av nye parkeringsplasser opplyses

det om at samlet lån vil øke fellesgjelden i gjennomsnitt med kr. 10.870, - pr. leilighet (368 leiligheter). Felleskostnaden påvirkes ikke.

## ÅRSREGNSKAP

Borettslaget har et positivt årsresultat for 2023 på kr 600 797,-.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

PROTECTOR AS Polisenummer: 26411

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

## BORETTSLAG

Borettslag: Nylænde Borettslag, Orgnr: 950948183

Borettslaget består av 368 andelsleiligheter og ligger i bydel Nordstrand, Oslo kommune.

Ekstraordinært årsmøte 18. juni i 2024 gikk inn for å rive garasjene.

Medfører en moderat økning i fellesgjeld

Ved etablering av utendørs parkeringsplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000 -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading).

Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870, - pr. leilighet (368 leiligheter).

Felleskostnaden stiger ikke.

## Vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000, - Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført :

2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert ett vaskeri.

2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading

2021 Tre nedgravde avfallsbrønner i Nylænde. Oppgradert ett vaskeri. Installert nytt brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal.

2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av utvendige stikkledninger (gjelder vann og avløp).

2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.

2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg.

2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.

2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering.

2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier.

2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv.

2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget.

2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.

2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappopp ganger og oppgradert utearealer.

2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft.

2009 Oppgradering av lekeplasser.

2009 Måkepigge på takene.

2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier.

2007 Nye postkasser.

2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren.

Utskifting av el-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.

2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording.

2002 Oppgradering av TV-anlegget.

2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser.

1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.

1998 Utskifting av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering - fasadekledning - nye tak - rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.

1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.

1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.

1995 Utskifting av alle balkonger.

1992 Etablert to nye vaskerier.

1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør.

1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.

1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.

1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.

1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.

## FORRETNINGSFØRER

OBOS

## STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### **DYREHOLD**

Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av rasen Pitbull, eller blanding av Pitbull og annen rase. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hundeforhold før hunden "flytter" inn i borettslaget. Hunden må alltid gå i bånd, og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

### **DIVERSE**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere vasket til overtagelse.

### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1955/9715-1/105 Erklæring/avtale  
26.07.1955

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1986/43041-2/105 Bestemmelse om veg

16.07.1986

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger mv.

1953/16411-1/105 Registrering av grunn

04.12.1953

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

1973/927133-1/105 Sammenslått med denne matrikkelenhet:

21.02.1973

gnr.159 bnr.240.

### **UTLEIE**

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til bolig

KDP-7 Vedtaksdato: 06.03.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198703451

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Med endringer vedtatt av bystyret 26.05.1993

Knytning(er) mot andre planer:

S-457

Vedtaksdato: 20.12.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201407

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 23455

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>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.  
Overtagelse kan tidligst skje etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er avklart.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 800 000,- (Prisantydning)  
kr 105 924,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 905 924,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
kr 7 981,- (Avklaring forkjøpsrett)

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 915 105,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 925 055,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.  
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 905 924,-) (Kr.57 000)  
Tilrettelegging (Kr.9 500)  
Opplysninger fra kommunen (Kr.2 825)  
Innhenting av servitutter (per stk) - estimert (Kr.376)

Foto (fakturert) (Kr.4 350)  
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)  
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4 560)  
Markedspakke med look (uten hjem) (Kr.8 250)  
Oppgjør (Kr.5 850)  
Tingl. hjemmelsklæring (Kr.480)  
Totalt kr. (Kr.105 961)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

36-24-0572

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det

du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt

til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens

bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF Kjetil Borgersrud

#### **SAKSBEHANDLERE**

Kjetil Borgersrud  
EIE Sandvika  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
Mob: 91 79 65 30 / E-post: [kbo@eie.no](mailto:kbo@eie.no)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?

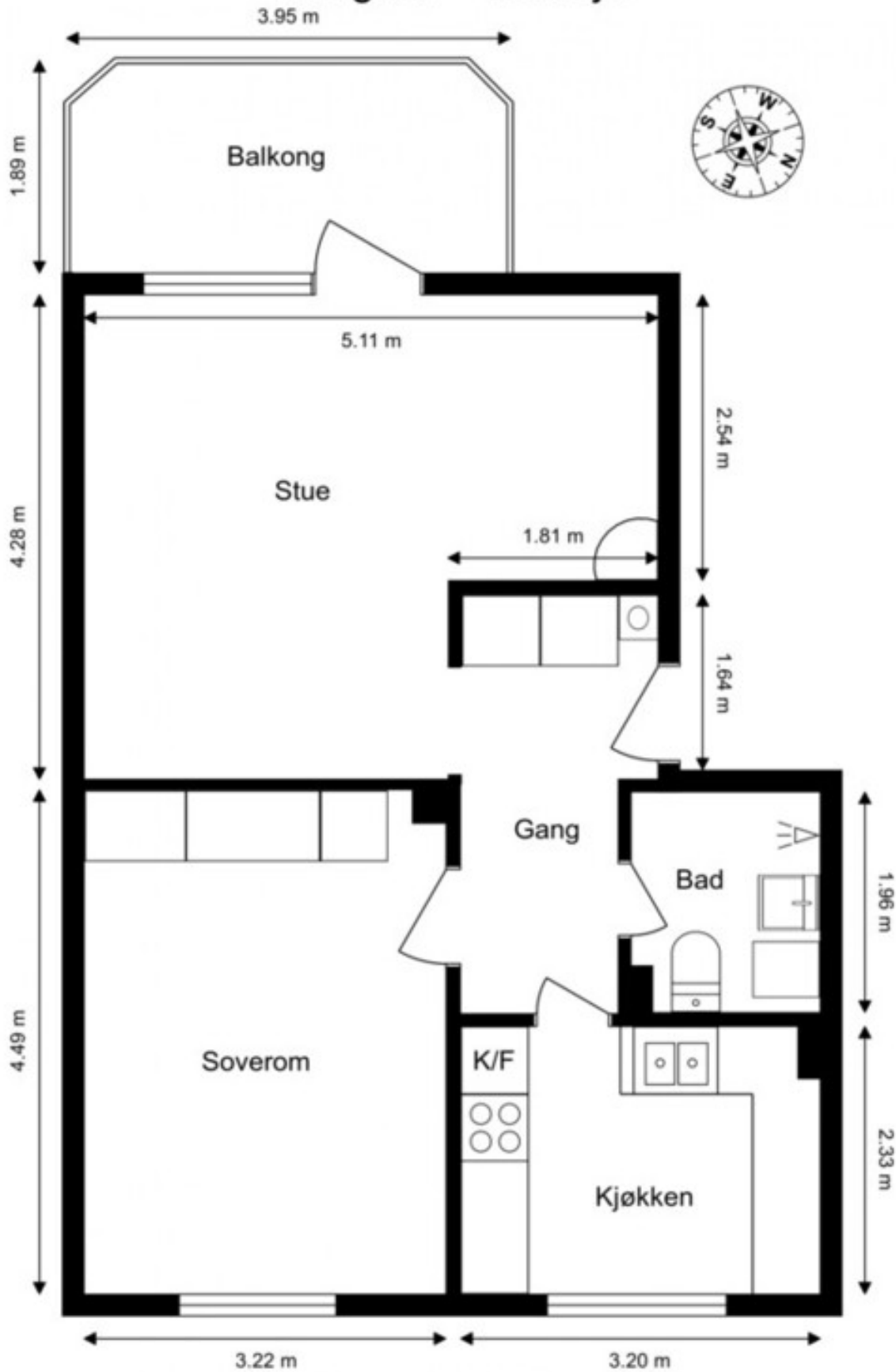






# Østerlisvingen 9, 1153 OSLO

## Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15063817

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)































































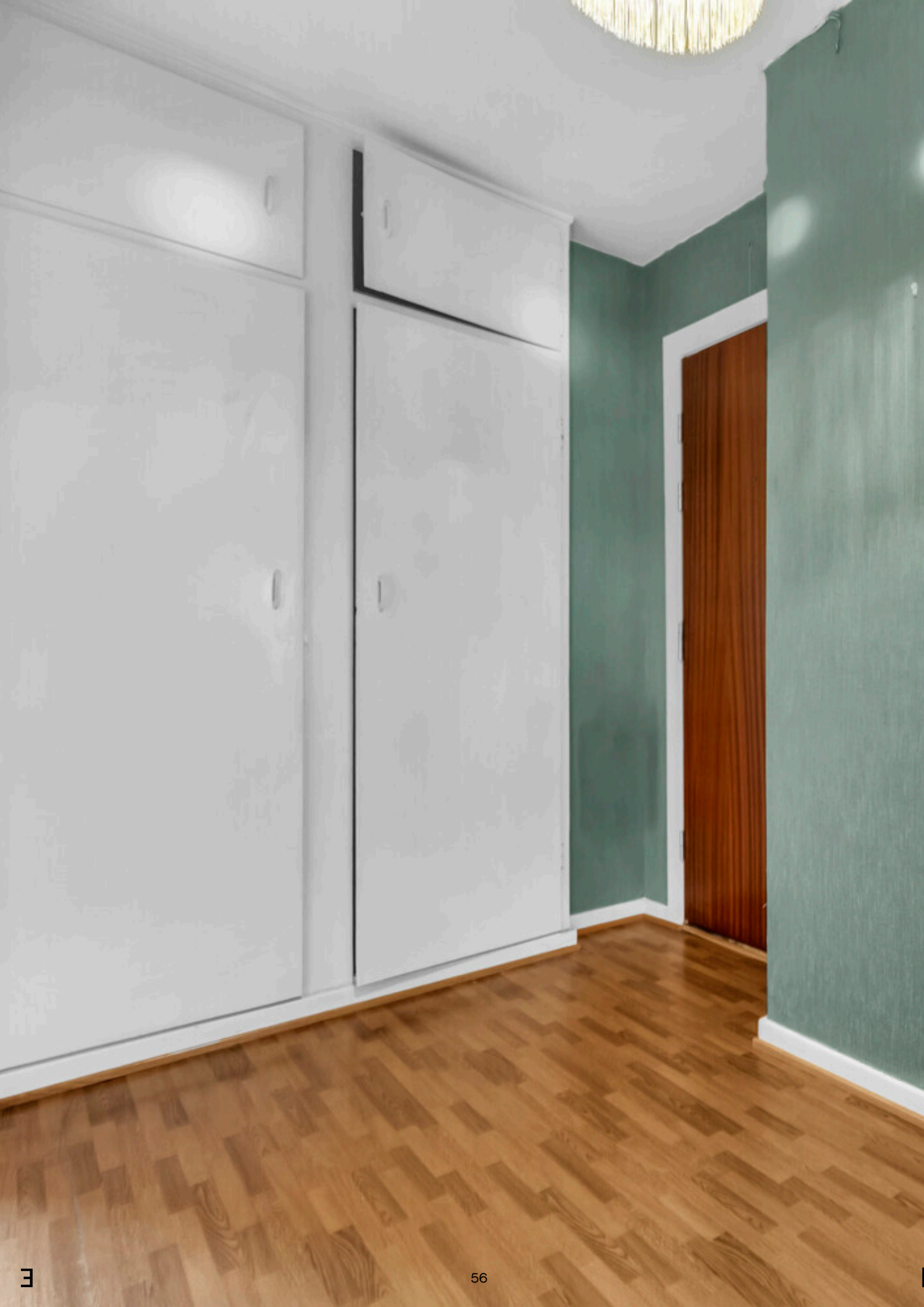
























# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Østerlisvingen 9  
1153 OSLO  
Gnr./Bnr.: 159/133  
Andelsnr. : 14  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 64 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 64 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 23.10.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Erichsen

Mobil: 97094272



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	23.10.2024
Referansenummer	15063817
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0572
Hjemmelshaver/selger	Odd Einar Bruusgaard/Berit Larsens Dødsbo
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	24.10.2024 17:21

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Østerlisvingen 9
Postnummer/sted	1153 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	159/133
Andelsnr.	14
Borettslag / Sameie	Nylænde Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 16306 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1960		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Nylænde Borettslag, beliggende i bydel Nordstrand, Oslo kommune. Borettslaget består av 368 andeler. Borettslaget har felles tomt opparbeidet med blandt annet gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder består av blandt annet med tørkestativer, sittegrupper, lekeplass og asfalterte internveier.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med fasadesten. Hvalmtakkkonstruksjon i tre, tekket med takstein (tak ikke besikttet). Vinduer og balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2011. Entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30. Naturlig tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg. Naturlig avtrekksventil på badet. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og ovn i stue. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftbod.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



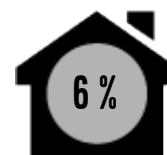
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		4		4	
		Loftbod			
1. etasje	53			53	8
	Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.				Balkong
Kjeller		7		7	
		Kjellerboder			
SUM	53	11		64	8
<b>Total bruksareal: 64 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Utgang fra stue til sydvest-ventd balkong på 8m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten disponerer tre boder, to kjellerboder på 3m<sup>2</sup> og 4m<sup>2</sup> samt en loftbod på 4m<sup>2</sup> hvor alle er merket med nr. 1010. (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m<sup>2</sup>.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for borettslaget.

Leiligheten inneholder 53m<sup>2</sup> P-ROM og 0m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2004. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling med malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys på vegg. Dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil plassert i himling. Synlige vannrør av forkrommede kobberør, rør-i-rør og kobberør. Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

### TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Servant har sprekk/riss i porselen. Servant bør skiftes ut.

Trykkknapp til toalettet er ødelagt. Dette er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalett sete er løst. Bør strammes til. Tiltak kan utføres ved behov.

Overflater vegger

Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Det er større fugeglippe mellom gulv og vegg i et omfang som gjør at det ikke kan utelukkes at årsaken er skjulte skader.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyning av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

### TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.


## Kjøkken

---

Gulvflate av belegg. Veggflater av tapet og himlingsflate av malt betong. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Benkeplater av laminat og metall. Oppvaskkum av metall med ett-greps armatur. Flislagt mellom overskap og underskap. Vegghengt lys over vask. Synlige vannrør av plastbelagt kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør

 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------	-------------------------------------------------------------------------------------

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med gulvbelegg og teppe. Veggflater av tapet, koreapanel ved soverom og betongstein ved ovn. Slette innerdører og kjøkken dør med sotet glassfelt. Garderobeskap på soverom og gang.

 TG 2	Helhetsvurdering	Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater bør fornyes. Det er blant annet registrert følgende avvik:
---------------------------------------------------------------------------------------	------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Det er observert løse veggplater på soverom.

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale.

Gulvteppe i stue har skade ved innerdør og enkelte steder har det ikke kontakt med gulvet.

Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent.

Dørbladet til innerdør ved badet har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Skorstein fra byggeår.  
Peisovn i stue.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

	Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-------------------------------------------------------



## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og gang.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 8mm.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Synlige vannrør av forkrommende kobberør, plastbelagt kobberør, forkrommende kobberør og kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Røranlegget til leiligheten ble byttet ut i regi av borettslaget når badene ble tatt i 2004. Hovedstoppekranter til leiligheten er plassert bak luke ved kasse på badet. Naturlig tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg. Naturlig avtrekksventil på badet. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og ovn i stue. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldig sted målt til 2,22 meter på bad og 2,53 meter på resten av rommene.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: følger ikke med.

Leiligheten består av både skjult og åpent anlegg.

Sikringskap er plassert ute i felles trappegang med automatsikringer, overbelastningsvern, jordfeilvarsler og strømmåler.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Sikringer er ikke nummerert iht kursfortegnelsen.

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

## Dører og vinduer

---

Vinduer og balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2011. Entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 8m². Balkong av betong. Rekkverk av metall og plater. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 1,11 meter. Yttervegg av betongsten. Utebelysning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 21.10.24.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

**Elektro Nettverk as**  
 Tlf. 22 07 85 80 - Fax. 22 72 58 23  
 Østerlisvingen 9, 1153 Oslo

NR.	Østerlisvingen 9 1010	SIKRING		LEDDING	
		STR. AMPERE	KARAKT	TYPE	TVERRSN. mm <sup>2</sup>
1	Overbelastningsvern	40	Oy	PK	2x10
2	Løsløstverktøy				
3	Brannsluk, V/B	25	C	PN	2x4
4	Kjøleskapsnett	15	B	PN	2x1,5
5	Gangbelysning	15	B, F/B	PN	2x1,5

**SAMVARE**  
 Elektro Nettverk AS  
 Drog nr. 91299015  
 Innsattslippen  
 0608 Oslo  
 Måler nr. 76909680

Målerbiller er utgitt av Anticimex AS og er gyldige for alle målere som er utgitt av Anticimex AS. Målerbiller er utgitt av Anticimex AS og er gyldige for alle målere som er utgitt av Anticimex AS.

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240572		
Adresse	Østerlisvingen 9				
Postnr.	1153	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Berit Larsen		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Odd Einar	Etternavn	Bruusgaard / KREFTFORENINGEN		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**



Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

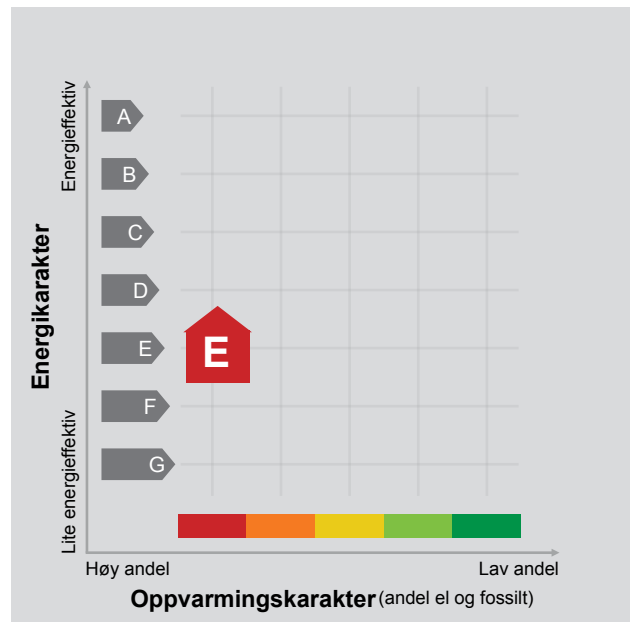
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 21/10/2024 12:17:24 (EES-versjon: 2)

# ENERGIATTEST

Adresse	Østerlisvingen 9
Postnummer	1153
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385358
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-40440
Dato	18.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1954

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 50

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Østerlisvingen 9	80385358	H0102	0	0	14

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	55 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	50 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	50 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	135 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,97 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	182,5 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.8.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Anders G. Dahl

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	114,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	185,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 076 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	201,52 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 037 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	201,52 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 076 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 076 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 076 kWh/år

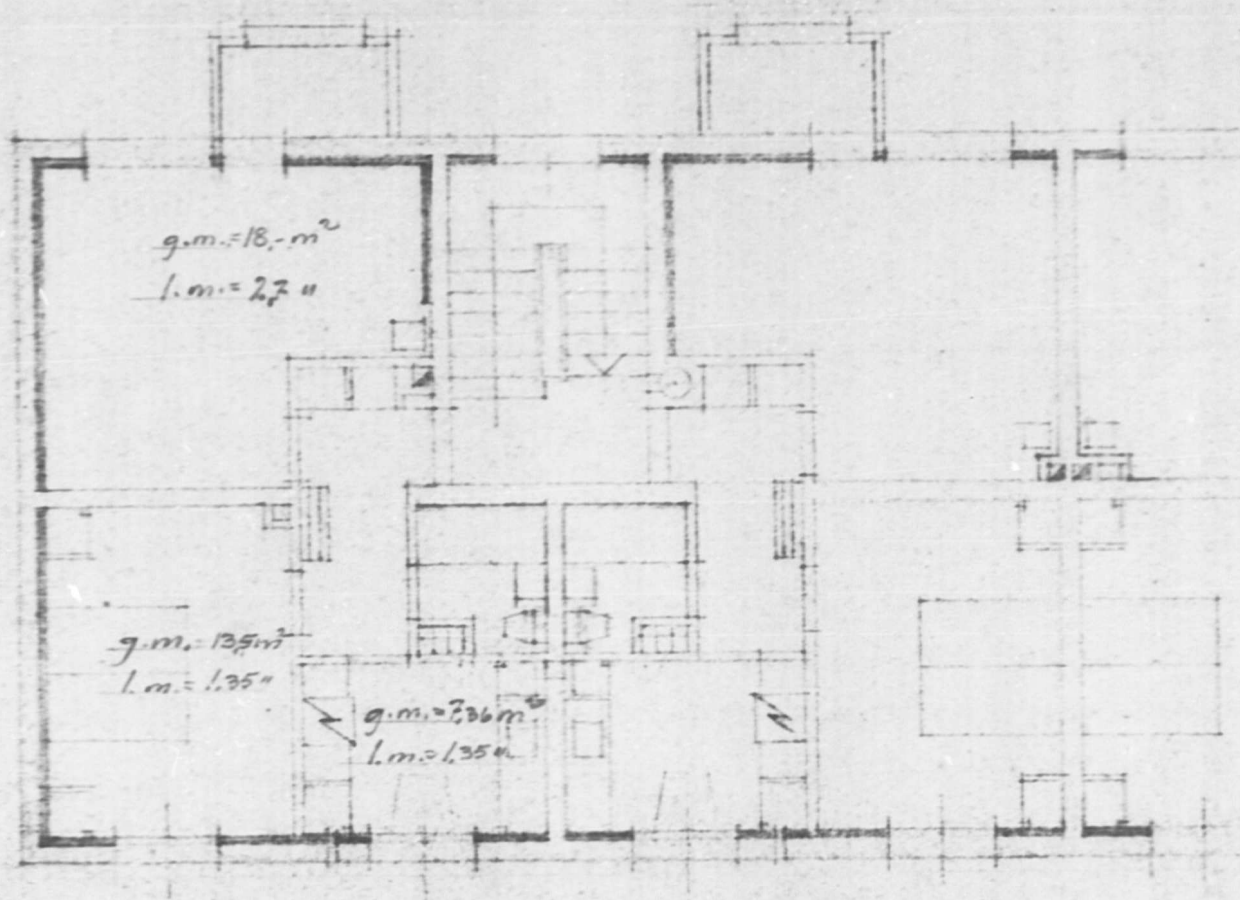
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



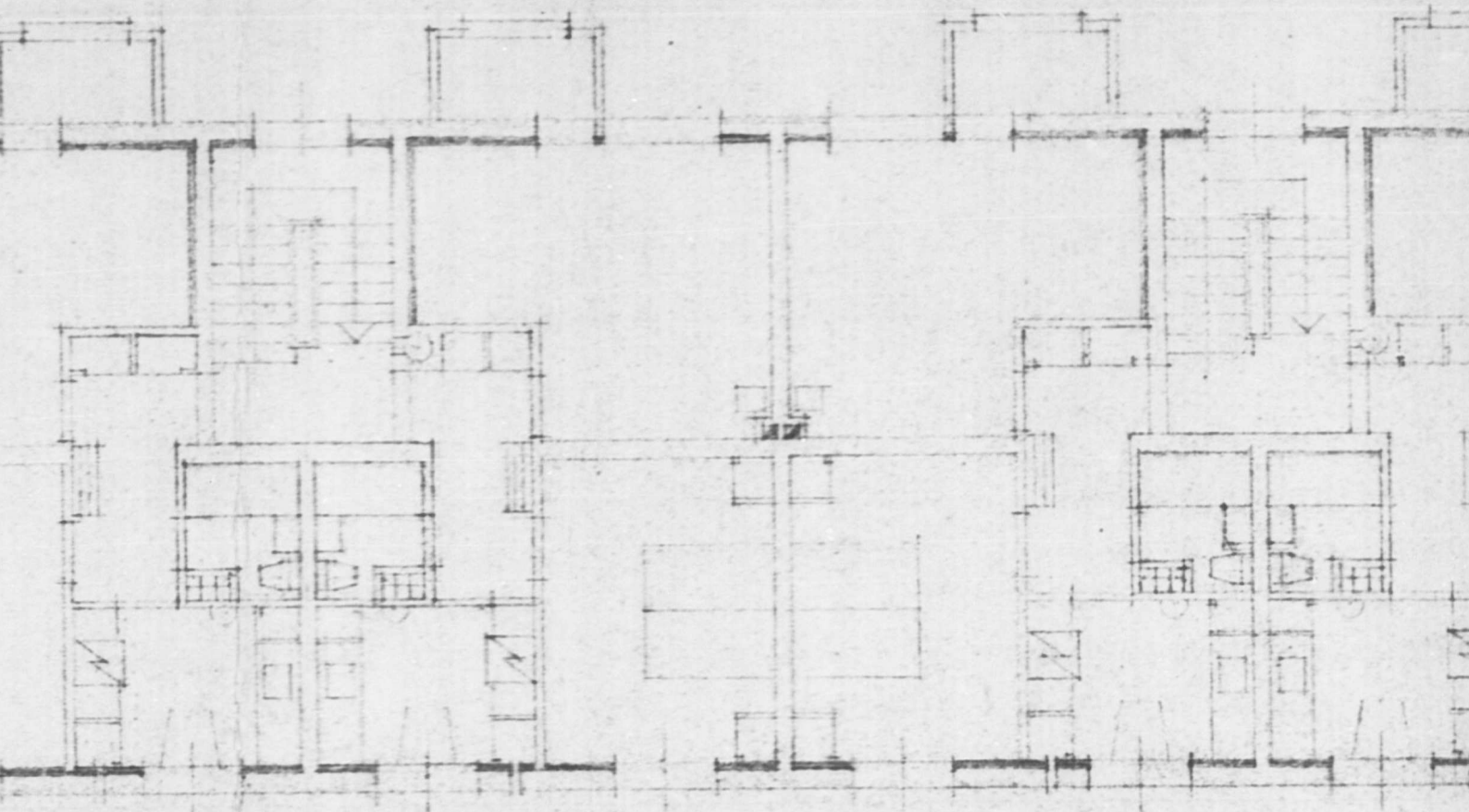
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Handwritten signature or initials in the bottom left corner.



69.23

Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Kjetil Borgersrud  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3001928@usermail.webmegler.no

8117476

176/1010

18.10.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.10.2024.

Boligselskap: 176 Nylænde Borettslag  
Organisasjonsnr: 950.948.183  
Andelseier: Berit Larsen (bo)  
Leieobjektnr: 1010  
Adresse: Østerlisvingen 9, 1153 OSLO  
Andelsnummer: 14  
Borettsinnskudd: kr 5.300,-  
Hjemmeside: <https://vibbo.no/nylaende>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har 168 parkeringsplasser for utleie. Borettslaget har 368 andelsleiligheter . Det gir en parkeringsdekning på 45%. Det er venteliste for leie av p-plasser. Det er nå 2 -3 års ventetid for leie. Send henvendelse til borettslaget via vibbo dersom du ønsker å stå på ventelistene. De fleste parkeringsplasser vil ha infrastruktur for lading i løpet av 2024.
- innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene
- Parkering/garasje følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Ta kontakt med driftskontoret tildeling/venteliste på tlf: 90 19 64 58. Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene.
- Nylænde borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt.
- Ladestasjon for EL-biler ved Nylænde 17 og Østerlisvingen 4 – 6 driftskontoret for avtale.
- Borettslagets rådgiver heidi.svensden@obos.no; godkjenner nye andelseiere
- Garasjeleie slettes fra og med 1.8.2024. Borettslagets garasjer skal rives. Det vil bli etablert nye parkeringsplasser og oppstart leieforhold for de plassene vil etter planen skje september eller oktober.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA01-83987218390	A	1.720.276,-	12 år 7 md.	12		Flyt	5,55%
* HABA02-83987218404	A	26.242.220,-	17 år 1 md.	12		Flyt	5,55%
* HABA03-83987243239	A	3.975.091,-	24 år 9 md.	12		Flyt	5,55%
* OBOS01-98207970034	A	12.607.024,-	6 år 1 md.	12		Flyt	5,78%

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.251,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.685,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	566,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	172,-	5.081,-	11.993,-	105.924,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HABA01-83987218390	4.033,-	38,-
* HABA02-83987218404	61.333,-	464,-
* HABA03-83987243239	9.290,-	58,-
* OBOS01-98207970034	34.737,-	566,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 110.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

### Kapitalkostnader

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

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Svendsen tlf.23 16 51 04 ev. pr. e-post: [heidi.svendsen@obos.no](mailto:heidi.svendsen@obos.no).

### Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Svendsen Rådgiver Freserveien 1, 195 OSLO, e-post: [heidi.svendsen@obos.no](mailto:heidi.svendsen@obos.no).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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



Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

### **SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 176

Nylænde Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Nylænde Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

2. mai 2024 kl. 18:00, Grendehuset i Vaskeribakken 8.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret om fullmakt til forprosjekt om energioptimalisering
8. Forslag om riving av garasjer og oppføring av nye garasjer på samme sted.
9. Forslag om riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nylænde Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Jan- Erik Nielsen som møteleder

**Forslag til vedtak**

Jan- Erik Nielsen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitner foreslås i generalforsamlingen

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0176 årsrapport med regnskap 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 368 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 368 000

---

## Forslag fra styret om fullmakt til forprosjekt om energioptimalisering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Historikk:

Nylænde brl ble bygget ut som en del av Lambertseterområdet på 1950-tallet. Borettslaget består av 18 bygninger med totalt 368 leiligheter og areal 43.352 m<sup>2</sup>. Blokkene er utført i betongkonstruksjoner, siporex og vegger med bindingsverk, isolasjon og fasadekledning av plater (fra 1998). Blokkene er av to hovedtyper: punkthus med valmede tak og langstrakte blokker med saltak.

Borettslaget har vært fortløpende vedlikeholdt og oppgradert. Men det er nå et behov for særlig å forbedre energieffektivitet og samtidig vurdere å renovere fasader.

Det gis støtte til kartlegging fra Enova til energirådgivning og utførelse av energioptimaliserende tiltak, med inntil 50% av Nylænde brl – notat om tiltak

Det gis støtte til 50% av kostnadene, inkludert egeninnsats fra borettslaget. Støttebeløpet er kr. 350.000 når antall leiligheter er > 200.

### Støtte til tiltak:

Generelt gis det støtte til alle slags tiltak som forbedrer energieffektiviteten. Støttebeløp gis ikke automatisk men må søkes om. Støtte søkes om før tiltak iverksettes, og utbetales underveis i prosjektet og etter ferdigstillelse. Grunnregelen er at tiltakene skal ha medført en forbedring av energieffektivitet på minst 20%.

### Aktuelle tiltak:

- Etterisolering av fasade med isolasjonspuss
- Utskifting av vinduer: Eksisterende vinduer er fra 2011 og i utgangspunktet for nye for utskifting. U-verdi og tilstand generelt bør vurderes før dette tas stilling til.
- Innglassing av balkonger
- Etablering av balansert ventilasjon: Eksisterende ventiler i fasader kan gjenåpnes og det kan monteres kombinerte «minianlegg» i hver ventil.
- Etterisolering av loft
- Varmesystem: Bergvarmeanlegg, fjernvarme, varmesentral: gis som egen støtte fra Enova
- Smart strømstyring

### Innglassing av balkonger:

Balkongene er delvis innglassede i dag. Innglassing kan utføres etter to hovedprinsipper: 1-lags, åpningsbare glass, som kan gi en halvklimalisert sone og ikke endrer bruksarealet Isolerglass som integrerer balkongene i boligen og gir utvidet bruksareal.

Begge alternativer vil bidra til energiforbedring.

### Tiltaksplan:

- Kartlegging

- Utarbeiding av søknad om støtte til rådgivning
- Prosjektering
- Søknad om fasadeendring
- Søknad om støtte til energiltak
- Gjennomføring

#### *Utnyttelse av loft:*

Dette temaet er ikke drøftet, men kan være verdt å vurdere i form av utvidelse av leiligheter til loft. Dette er gjort i mange borettslag fra samme tid, f.eks. på Keyserløkka. Fordelen er mer variert leilighetsstruktur og økte inntekter til borettslaget.

Etter styrets skjønn vil det være fullt mulig å oppnå en energiforbedring på > 20% og dermed kunne utløse støtte fra Enova. Innglassing av balkonger som isolert areal vil kunne gi merverdi til hver leilighet i form av større salgbart bruksareal.

#### **Forslag til vedtak**

Det gjennomføres et prosjekt for å kartlegge og vurdere mulige tiltak med sikte på å nå målet om forbedring av energieffektiviteten på minst 20%. Kostnadsramme på inntil 700 000. Kostnaden dekkes over driftsbudsjettet.

---

#### Sak 8

### **Forslag om riving av garasjer og oppføring av nye garasjer på samme sted.**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Sakens bakgrunn:**

##### **Riving av garasjer og oppføring av nye garasjer på samme sted**

Garasjene i Nylænde borettslag er nå i så dårlig stand at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene. Etter vanlige kost- nytte vurderinger er alternativene å rive garasjene, og enten oppføre nye garasjer på samme sted eller etablere utendørs parkeringsplasser der dagens garasjer ligger.

Styret har via Karlshusgarasjene AS søkt og fått tillatelse til å rive eksisterende garasjer og oppføre nye på samme sted. De nye garasjene oppføres eventuelt med tilsvarende utforming som de eksisterende, men med noe større dimensjoner for å tilpasses moderne bilpark. Hvert garasjerom er 18 m<sup>2</sup> BYA. For ytterligere informasjon om tillatelsen vises det til saksinnsyn hos Oslo Kommune:

Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

#### **Styrets vurdering av alternativene:**

Styret fremmer ingen innstilling til hvilket alternativ som foretrekkes, men anser at generalforsamlingen som borettslagets høyest organ vurderer og stemmer over alternativene. Dersom forslaget om nye garasjer ikke får nødvendig (kvalifisert) flertall behandles forslag om riving og etablering av utendørs parkeringsplasser.

**Prinsipper for eventuelt vedtak – fortrinnsrett til leie / kostnadsdekning**



Styret anbefaler at borettslaget er byggherre og eventuelt tar opp lån for å finansiere bygging av nye garasjer fordelt etter borettslagets ordinære fordelingsnøkkel. Borettslaget blir da stående som eier av samtlige garasjeplasser, og kan på vanlig måte leie ut disse etter ansiennitet / ventelister for de som ønsker å leie.

Vi anser at dette er den beste løsningen for samtlige andelseiere, da det er viktig for alle andelseiere å kunne selge med mulighet for å leie parkering (etter venteliste) enten man i dag disponerer parkeringsplass eller ikke.

Videre foreslås det at dagens leietakere av parkeringsplasser får fortrinnsrett til å leie plasser i det nye garasjeanlegget (slik at ansiennitetsprinsippet ikke fravikes).

#### **Økonomi – forskjell i byggekostnad mellom alternativene**

Styret legger til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for begge alternativ og disse er som følger:

- Riving og oppføring av nye garasjeplasser, kr. 15.000.000, -
- Riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser, kr. 4.000.000, -

Det legges til grunn at dersom det blir flertall for å oppføre nye garasjeplasser, så bør merkostnaden for garasjeplasser kontra utendørs plasser dekkes av leien for de nye plassene.

Dersom det bare blir utendørs plasser bør leien for disse harmoneres med øvrige utendørs plasser, slik at alle kostnader fordeles mellom alle som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Det er ett unntak fra dette prinsippet, og det følger direkte av borettslagsloven. Ved etablering av felles infrastruktur for lading vil selve infrastrukturen måtte dekkes som felleskostnader etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Kostnader til selve ladestasjonene skal belastes brukerne. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.000.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 576.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.565, - kr. pr leilighet.

#### **Økonomi – leienivå ved vedtak om oppføring av nye garasjer**

Ved oppføring av nye garasjeplasser legges det til grunn at merkostnaden på kr. 11.000.000, - utelukkende skal dekkes av de som leier plass i garasjene. Til sammenligning utgjør dagens leie kr. 415,- pr mnd.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader på ca. kr. 700.000, -. Fordelt på 53 garasjeplasser gir dette en månedlig kostnad på kr. 1100,-.

De øvrige kr. 3.000.000, - (riving og utendørs parkeringsplasser fratrukket infrastruktur for lading), skal dekkes av samtlige som leier garasjeplass (det er uansett nødvendig å rive garasjeplassene og som minimum etablere utendørs plasser). Dette vil på samme lånevilkår for 160 plasser utgjøre kr. 100,- pr mnd.

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for hhv. garasjeplass bli som følger:

- Merkostnad ved å oppføre nye garasjeplasser: kr. 1100,-

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 1.450, -

### **Økning i fellesgjeld**

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 15.000.000, -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra garasje/parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Dette utgjør i gjennomsnitt en økning av fellesgjelden med kr. 40.760, - pr. leilighet (368 leiligheter).

### **Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted**

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 15.000.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 15.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i nytt garasjeanlegg.

---

Sak 9

## **Forslag om riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Dersom sak om riving og oppføring av nye garasjer ikke får kvalifisert flertall fremmes det alternativt forslag om å rive dagens garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted.

Dette blir vesentlig billigere, men gir naturligvis en dårligere parkeringsløsning for andelseierne.

### **Økonomi – kostnadsnivå og fordeling av kostnader**

Styret legger som nevnt til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser på kr. 4.000.000, - (inklusive etablering av infrastruktur for lading).

Ved dette alternativet blir det kun utendørs plasser og leien for alle plasser harmoneres slik at alle kostnader fordeles mellom samtlige som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Tilsvarende som over skal man ved etablering av felles infrastruktur for lading dekke denne kostnaden som felleskostnader fordelt på alle andelseiere etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.024.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 600.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.630, - kr. pr leilighet.

## Økonomi – leienivå ved vedtak om riving og etablering av nye parkeringsplasser

Det er utarbeidet et anleggsbudsjett på kr. 4.000.000, - for riving og etablering av utendørs parkeringsplasser. Det trekkes her fra kr. 1.000.000, - for etablering av infrastruktur for lading slik at samtlige plasser skal dekke lånekostnader for kr. 3.000.000, -.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader for kr. 3.000.000, - på ca. kr. 191.000, -.

Dette vil utgjøre ca. kr. 100,- pr. mnd. pr. plass (160 plasser).

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for utendørs parkeringsplass bli som følger:

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-
- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

**SUM kr. 350,-**

### Økning i fellesgjeld

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000 -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870, - pr. leilighet (368 leiligheter).

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000,

- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000,
- i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser.

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 leder, 2 styremedlemmer, 4 varamedlemmer og 2 medlemmer til valgkomiteen. Det foreligger ikke konsensus mellom medlemmer i valgkomiteen

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Sparre
- Are Stavsetra

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Claes Krogsgaard Ericsson
- Morten Nyløkken

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gustav Foseid
- Harald Platou
- Kristian Hafsmo
- Unni Bækkevold

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elisabeth Jensen
- Velges i generalforsamlingen

---

Sak 11

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Sparre

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sindre Maurud
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Are Stavsetra	Marmorveien 10 A
Nestleder	Anne Sparre	Nylænde 11
Styremedlem	Terje G Bekkhus	Nylænde 7
Styremedlem	Claes Krogsgaard Ericsson	Nylænde 7
Styremedlem	Harriette Anna Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Unni Bækkevold	Nylænde 15
Varamedlem	Gustav Foseid	Gina Krogs Vei 20
Varamedlem	Andre Michael Moldegård-Eriksen	Østerlisvingen 6
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs Vei 8

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Sparre Nylænde 11

Varadelegert

Sindre Maurud Gina Krogs Vei 4

### Valgkomiteen

Elisabeth Jensen

Nylænde 23

Päivi Marjatta I Torgersen

Østerlisvingen 6

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret har kontor i Nylænde 7. Styrerrommet har telefon 90 19 64 58, og e-post [post@nylaende.no](mailto:post@nylaende.no). Se Nylænde beboerportal [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Nylænde Borettslag

Borettslaget består av 368 andelsleiligheter.

Nylænde Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950948183, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 133 134

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Nylænde Borettslag har 2 faste ansatte og vikarer ansatt på timebasis ved behov.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid 2023**

Styret har gjennom 2023 avholdt styremøter etter behov.

Det er avholdt et beboermøte vedrørende garasjene.

Styret har også i år hatt et sterkt fokus på forsvarlig økonomistyring i en periode med prisøkning generelt og kommunale avgifter spesielt, samt økte finanskostnader.

Det er i løpet av året gjennomført oppgradering av et vaskeri.

Borettslaget byttet, som tidligere informert om, långiver i 2022 fra OBOS-banken til Handelsbanken. Ny långiver har vist at de har gode vilkår for borettslag.

Styret har som tidligere år hatt stort fokus på brannsikkerhet og systematiske kontroller av fellesanlegg.

God og regelmessig kontakt med driftstjenesten, samt vår rådgiver i OBOS.

Ca 70 P-plasser er nå tilrettelagt for lading. Beboere kan kjøpe eller leie lader via

[www.elaway.oi](http://www.elaway.oi)

### **Styret har i 2023 hatt fokus på:**

- Økonomistyring – likviditetsutvikling.
- Videreføre vedlikeholdsplaner/og vurdere fremtidsrettede, miljøvennlige og bærekraftige energibesparende tiltak.
- Systematisk kontroll og ettersyn av maskiner og utstyr.
- Vedlikehold uteanlegget.
- Oppfølging av garasjeanlegget, besluttet riving basert på faglige råd og tilstandsvurdering.
- Brannforebyggende tiltak, kontroll av fellesareal ukentlig.
- Bistått beboere med vedlikeholdsoppgaver som hører inn under borettslagets ansvar.
- Råd og veiledning i saker som omhandler brudd på husordensreglene.

**I 2024 vil styret i tillegg til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver:**

- Etablere ordning med brikkeløsning i hoveddørene inn til oppgangene.
- Utarbeide sak for generalforsamlingen vedrørende parkering/garasjeanlegg.
- Etablere sykkelparkering med lademulighet for EI-sykler.
- Ha fokus på økonomistyring og fremtidsrettet, miljøvennlig og bærekraftig utvikling.
- Systematisk kontroll og dokumentasjon av vedlikeholdsoppgaver.
- Vurdere investering/nytt vaskeri/nedgravde avfallsbrønner/etterisolering av fasade.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes inntekter for lading av EI-biler, noe det ikke var budsjettet med i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Lavere kostnader til det generelle vedlikeholdet enn forutsatt
- Energi; hvor vi har budsjettet med en buffer (budsjettet med kr 1. million for mye)
- Andre driftskostnader ligger høyere enn forutsatt, og avvik skyldes kostnader til henholdsvis containere og renhold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes flere renteopp ganger.

**Resultat**

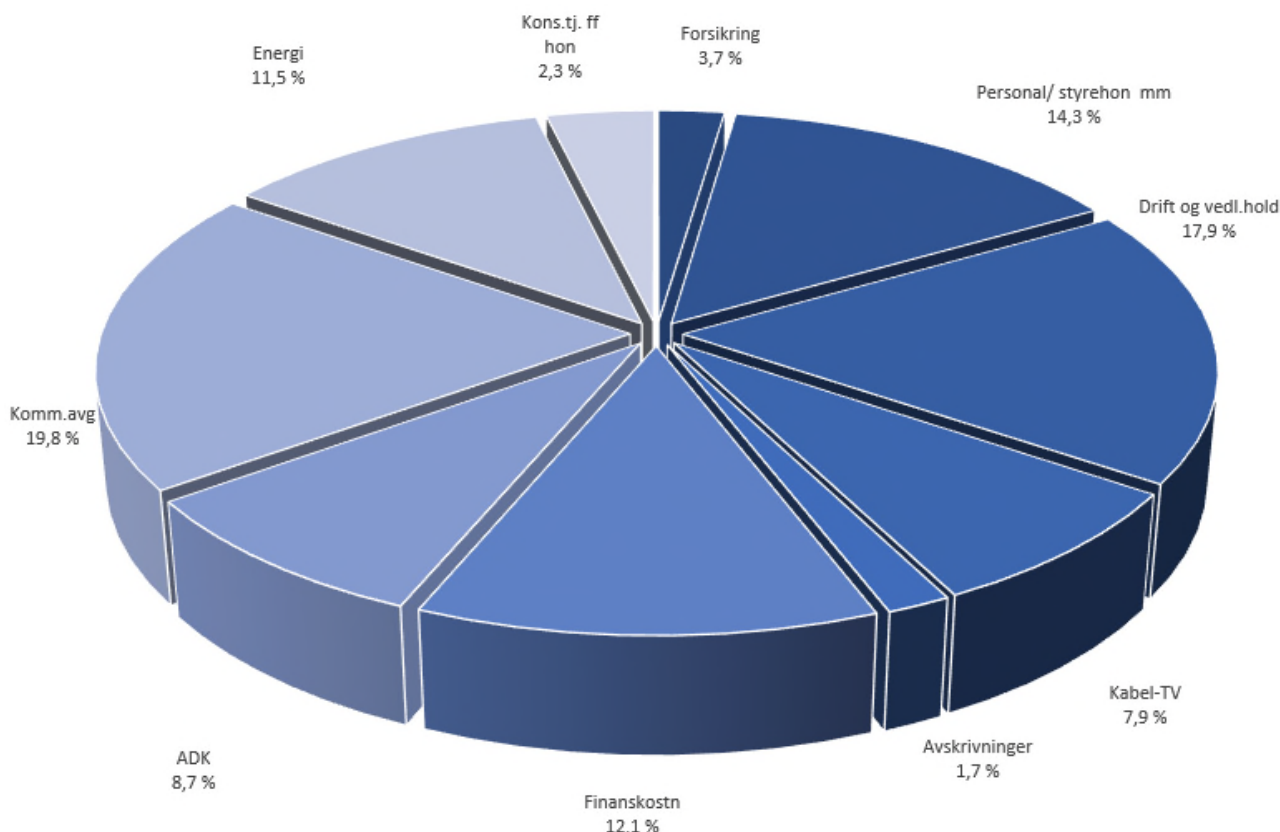
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets disponible midler utgjør kr 4 273 044 pr. 31.12.2023



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 577 000, som, blant annet, omfatter forprosjekt etterisolering, elektro, riving av garasje, oppgradering uteområder og oppgradering av vaskeri.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nylænde Borettslag.



**Lån**

Nylænde Borettslag har lån i Handelsbanken og OBOS-banken.

Et lån til en flytende rentesats på 5,63.

To lån til en flytende rentesats på 5,40.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 342 560 inkl. mva.

Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 360 716 inkl. mva.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nylænde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 22. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**NYLÆNDE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 948 183, KUNDENR. 176**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 007 963</b>	<b>1 967 408</b>	<b>3 007 963</b>	<b>4 273 043</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 742 797	3 759 466	3 142 000	2 334 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	286 002	323 982	320 000	320 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	30 065 509	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 751 724	-33 106 426	-2 882 000	-2 726 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 995	-1 976	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 265 080</b>	<b>1 040 555</b>	<b>580 000</b>	<b>-72 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 273 044</b>	<b>3 007 963</b>	<b>3 587 963</b>	<b>4 201 043</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 837 186	3 505 487		
Kortsiktig gjeld		-1 564 142	-497 524		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 273 044</b>	<b>3 007 963</b>		

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 387 017	2 204 394	2 305 404	2 413 224
Innkrevde felleskostnader	2	17 766 321	16 048 601	17 827 596	19 260 776
Ladeinntekter EL-bil		313 433	0	0	100 000
Andre inntekter	3	92 942	248 686	150 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>20 559 713</b>	<b>18 501 681</b>	<b>20 283 000</b>	<b>21 854 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 041 277	-2 104 519	-1 972 000	-2 093 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-286 002	-323 982	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-18 875	-17 875	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-342 560	-328 750	-345 000	-363 000
Konsulenthonorar	7	-25 094	-101 489	-40 000	-54 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-3 014 736	-2 047 286	-3 252 000	-4 107 000
Forsikringer		-629 809	-627 508	-616 000	-633 000
Kommunale avgifter	9	-3 324 263	-2 794 485	-3 291 000	-3 815 000
Energi/fyring		-1 932 597	-2 376 770	-2 900 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 331 512	-1 082 406	-1 265 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	10	-1 460 070	-1 276 114	-1 072 000	-1 571 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 848 394</b>	<b>-13 522 785</b>	<b>-15 530 000</b>	<b>-17 268 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 711 319</b>	<b>4 978 896</b>	<b>4 753 000</b>	<b>4 586 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 711 319</b>	<b>4 978 896</b>	<b>4 753 000</b>	<b>4 586 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	73 423	9 991	20 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 041 945	-1 229 421	-1 631 000	-2 277 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 968 522</b>	<b>-1 219 430</b>	<b>-1 611 000</b>	<b>-2 252 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 742 797</b>	<b>3 759 466</b>	<b>3 142 000</b>	<b>2 334 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 742 797	3 759 466		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	50 483 664	50 483 664
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	2 583 223	2 869 226
Miljøbankkonto, øremerket		566 315	396 504
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 838 974</b>	<b>55 955 165</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		612	31 864
Forskuddsbetalte kostnader		993 902	920 129
Andre kortsiktige fordringer	15	212 378	12 595
Driftskonto OBOS-banken		1 985 319	1 958 726
Driftskonto OBOS-banken II		9 985	9 985
Skattetrekkskonto OBOS-banken		84 930	68 351
Sparekonto OBOS-banken III		2 550 060	503 836
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 837 186</b>	<b>3 505 487</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 676 159</b>	<b>59 460 652</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	14 506 178	10 763 381
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>14 542 978</b>	<b>10 800 181</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	42 811 555	45 563 279
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
Avsetning bomiljøtiltak	19	552 344	394 528
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 569 039</b>	<b>48 162 947</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		990 934	151 672
Skyldige offentlige avgifter	20	155 598	142 672
Påløpte renter		78 338	9 310
Påløpte avdrag		138 765	0
Annen kortsiktig gjeld	21	200 507	193 870
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 564 142</b>	<b>497 524</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 676 159</b>	<b>59 460 652</b>

Pantstillelse	22	71 406 180	71 406 180
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024

Styret i Nylænde Borettslag

Are Stavsetra /s/ Terje G Bekkhus /s/ Claes K. Ericsson /s/  
Harriette Anna Utheim /s/ Anne Sparre/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 198 916
Garasje	309 995
Parkering	323 660
Ekstra bod	3 960
Eiendomsskatt	3 380
Kapitalkostnader på IN-lån	2 357 983
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 034
Overført til kapitalkostnader	-2 387 017
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 839 911</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-39 840
Parkering	-33 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 766 321</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	10 850
Nettinnbetalinger	842
Steinbakken Entreprenør AS	5 200
Fakturert Trond Abrahamsen Vvs AS	8 450
Fakturert Rabben Borettslag	67 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>92 942</b>



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 210 634
Overtid	-199 929
Påløpte feriepenger	-200 507
Bilgodtgjørelse etc.	-33 691
Innberettet tlf godtgjørelse	8 784
Arbeidsgiveravgift	-299 940
Pensjonskostnader innskudd	-64 924
AFP-pensjon	-16 264
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 021
Kantinekostnader	-3 082
Arbeidsklær	-20 068
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 041 277</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 368 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 048, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 781
Dalan advokatfirma DA, møteledelse	-8 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 094</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 001 328
Drift/vedlikehold VVS	-115 241
Drift/vedlikehold elektro	-649 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 720
Drift/vedlikehold brannsikring	-420 524
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-592 799
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 535
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-101 249
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-46 731
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 014 736</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 383
Vann- og avløpsavgift	-1 842 570
Feieavgift	-39 015
Renovasjonsavgift	-1 439 295
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 324 263</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-13 110
Container	-251 647
Skadedyrarbeid	-25 835
Diverse leiekostnader/leasing	-4 958
Verktøy og redskaper	-73 816
Telefon-/kontormaskiner	-22 381
Lyspærer og sikringer	-5 719
Vaktmestertjenester	-11 700
Renhold ved firmaer	-689 639
Andre fremmede tjenester	-13 543
Kontor- og datarekvisita	-6 827
Trykksaker	-36 125
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 739
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 495
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 048
Andre kontorkostnader	-10 479
Telefon/bredbånd	-16 533
Telefon, annet	-904
Drivstoff biler, maskiner osv.	-45 898
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-114 883
Bilgodtgjørelse	-54 740
Reisekostnader	-5 712
Bank- og kortgebyr	-3 027
Velferdskostnader	-43 153
Konstaterte tap	-1 160
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 460 070</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 219
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>73 423</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-83 987
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 244 496
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-713 462
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 041 945</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	16 199 200
Oppskrevet 1972	901 820
Tilgang 1989	18 060 154
Tilgang 1997	13 493 576
Tilgang 2021	1 828 914
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>50 483 664</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.133 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor		
Tilgang 2012	223 750	
Avskrevet tidligere	-223 749	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 1998	31 550	
Avskrevet tidligere	-31 549	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2003	34 472	
Avskrevet tidligere	-34 471	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1990	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2011	87 638	
Avskrevet tidligere	-87 637	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
		1

Snøskjær nr. 2			
Tilgang 2019	24 900		
Avskrevet tidligere	-19 920		
Avskrevet i år	-4 979		
			1
Tilhenger			
Tilgang 2013	30 500		
Avskrevet tidligere	-30 499		
			1
Traktor nr. 1			
Tilgang 2008	719 863		
Avskrevet tidligere	-719 862		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2016	99 875		
Avskrevet tidligere	-99 874		
			1
Lekeplass			
Tilgang 2016	689 803		
Avskrevet tidligere	-413 612		
Avskrevet i år	-68 980		
		207 210	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2021	2 120 431		
Avskrevet tidligere	-424 086		
Avskrevet i år	-212 043		
		1 484 302	
Garasje borettslaget (avskrives ikke, jf. noten om drift og vedlikehold)			
Tilgang 2005	891 700		
		891 700	
Ladebokser elbil			
Tilgang 2020	113 940		
Avskrevet tidligere	-113 939		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 583 223</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-286 002</b>	
<b>NOTE: 15</b>			
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			
Avregningskonto		12 122	
Avsatt ladestrøminntekter fra Circle K		200 256	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>212 378</b>	

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	14 327 708
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-311 921
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>14 506 178</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 912 083	
Nedbetalt tidligere	16 885	
Nedbetalt i år	97 233	
		-1 797 965

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2022	-28 153 426	
Nedbetalt tidligere	173 874	
Nedbetalt i år	980 936	
		-26 998 616

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,63 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 821 080	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 673 555	
Nedbetalt tidligere, IN	490 391	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-14 014 974

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-42 811 555</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-1 693 500
Korrigert innskudd	-11 640
Øket tidligere	-500 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 205 140</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-552 344
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-552 344</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-84 930
Skyldig arbeidsgiveravgift	-70 668
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-155 598</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-200 507
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-200 507</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	42 811 555
Påløpte avdrag	138 765
Beregnete IN-forpliktelser	178 470
<b>TOTALT</b>	<b>45 333 930</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 483 664
Tomt	2 205 771
<b>TOTALT</b>	<b>52 689 435</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert ett vaskeri.
- 2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading
- 2021 Tre nedgravde avfallsbrønner i Nylænde. Oppgradert ett vaskeri.  
Installert nytt brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal.
- 2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av utvendige stikkledninger (gjelder vann og avløp).
- 2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.
- 2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg.
- 2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.
- 2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering.
- 2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier.
- 2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv.
- 2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget.
- 2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.
- 2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappopp ganger og oppgradert utearealer.
- 2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft.
- 2009 Oppgradering av lekeplasser.
- 2009 Måkepigger på takene.
- 2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier.
- 2007 Nye postkasser.
- 2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av el-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.
- 2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording.
- 2002 Oppgradering av TV-anlegget.
- 2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser.
- 1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.
- 1998 Utskifting av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.
- 1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.
- 1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.
- 1995 Utskifting av alle balkonger.
- 1992 Etablert to nye vaskerier.
- 1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør.
- 1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.
- 1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.
- 1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.
- 1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.





## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 176 Selskapsnavn: Nylænde Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nylænde borettslag

---

Møtedato: 02.05.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Grendehuset i vaskeribakken

Til stede: 61 Andelseiere<sup>4</sup> representert ved fullmakt, totalt 65 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Heidi Svendsen.

Møtet ble åpnet av Are Stavsetra

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Henning Hoel foreslått.

**Vedtak: Han ble valgt**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne ble Alf Einar Haugen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 368 000

**Vedtak: Godkjent**

---

## 7. Forslag fra styret om fullmakt til forprosjekt energioptimalisering

Forslag til vedtak; Det gjennomføres et prosjekt for å kartlegge og vurdere mulige tiltak med sikte på å nå målet om forbedring av energieffektiviteten på 20%. Kostnadsramme på inntil kr 700 000. Kostnaden dekkes over driftsbudsjettet

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

## 8. Forslag om riving av garasjer og oppføring av garasjer på samme sted

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 15.000.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 15.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i nytt garasjeanlegg.

**Vedtak: Saken ut settes og det leses opp til en ekstraordinær generalforsamling før sommeren.**

## 9. Forslag om riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted.

Dersom sak om riving og oppføring av nye garasjer ikke får kvalifisert flertall fremmes det alternativt forslag om å rive dagens garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted.

Dette blir vesentlig billigere, men gir naturligvis en dårligere parkeringsløsning for andelseierne.

### Økonomi – kostnadsnivå og fordeling av kostnader

Styret legger som nevnt til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser på kr. 4.000.000, - (inklusive etablering av infrastruktur for lading).

Ved dette alternativet blir det kun utendørs plasser og leien for alle plasser harmoneres slik at alle kostnader fordeles mellom samtlige som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Tilsvarende som over skal man ved etablering av felles infrastruktur for lading dekke denne kostnaden som felleskostnader fordelt på alle andelseiere etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.024.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 600.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.630, - kr. pr leilighet.

### **Økonomi – leienivå ved vedtak om riving og etablering av nye parkeringsplasser**

Det er utarbeidet et anleggsbudsjett på kr. 4.000.000,- for riving og etablering av utendørs parkeringsplasser. Det trekkes her fra kr. 1.000.000,- for etablering av infrastruktur for lading slik at samtlige plasser skal dekke lånekostnader for kr. 3.000.000,-.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader for kr. 3.000.000,- på ca. kr. 191.000,-.

Dette vil utgjøre ca. kr. 100,- pr mnd. pr. plass (160 plasser).

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for utendørs parkeringsplass bli som følger:

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

**SUM kr. 350,-**

### **Økning i fellesgjeld**

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000 -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870,- pr. leilighet (368 leiligheter).

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000, -  
- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser.

### **Forslaget krever 2/3 flertall**

### **Vedtak. Saken utsettes og det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling før sommeren**

Tellekorps:Henning Hoel og Heidi Svendsen

### **10. Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder for 2 år, ble foreslått  
Are Stavsetra og Anne Sparre

### **Anne Sparre trakk sitt kandidatur**

**Vedtak: Are Stavsetra ble valgt**

Som styremedlem for 2 år, ble foreslått  
Claes K. Ericsson  
Anne Sparre  
Morten Nyløkken

Det skal velges 2 styremedlemmer til 2 år.

**Vedtak: Anne Sparre og Claes K. Ericsson ble valgt**

Som varamedlem for 1 år, er foreslått

- Gustav Foseid
- Harald Platou
- Kristian Hafsmo
- Unni Bækkevold

Gustav Foseid trakk seg og Morten Nyløkken stilte

**Vedtak: Harald Platou, Kristian Hafsmo, Unni Bækkevold og Morten Nyløkken ble valgt ved akklamasjon**

### **Valgkomite**

Som valgkomitemedlem for 1 år, er foreslått  
Elisabeth Jensen

Kandidater som ønsker å stille i generalforsamlingen  
Gustav Foseid og Jannicke Thom

Päivi Marjatta I Torgersen stilte mot Elisabeth Jensen

**Vedtak: Elisabeth Jensen, Gustav Foseid og Jannicke Thom ble valgt**

### **11. Valg av delegat med varadelegat til OBOS` generalforsamling**

Som delegert for 1 år, er Anne Sparre.

Som varadelegert for 1 år Sindre Maurud foreslått.

**Vedtak: Valgt**

---

Protokollen signeres av

Møteleder  
Henning Hoel /s/

Fører av protokollen  
Heidi Svendsen /s/

Protokollvitne  
Alf Einar Haugen /s/



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 176

Nylænde Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nylænde Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 17:30 og lukker 21. juni kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/176>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Behandling av sakene som ble utsatt på den ordinære generalforsamlingen

Det avholdes et beboermøte tirsdag 18.juni kl 17.00 til 18.00. I møtet vil styret gjennomgå sakens bakgrunn, styrets ansvar og vurdering av alternativene. Avstemningen foregår digitalt over 3 dager.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.
5. Riving av garasjer og opprette nye garasjeplasser på samme sted – Sekundært forslag fra styret

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nylænde Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Svendsen

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyvind Helge Andersen og Ragnar Sørensen

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

## **Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

### **Sakens bakgrunn:**

Garasjene i Nylænde borettslag er nå i så dårlig stand at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene til en forsvarlig stand. For styret er det eneste fornuftige alternativet å rive garasjene, og enten oppføre nye garasjer på samme sted eller etablere utendørs parkeringsplasser der dagens garasjer ligger.

### **Borettslagets vedlikeholdsansvar**

Borettslagets vedlikeholdsansvar følger av vedtektenes punkt 2, som samsvarer med borettslagslovens §5-17. Når garasjene er så dårlige at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene, er utgangspunktet at borettslaget også plikter å bygge nye garasjer (vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig utskiftning).

Dette innebærer at dersom generalforsamlingen ikke vedtar å rive garasjene og etablere utendørs plasser med kvalifisert flertall (jf. brl. §8-9 nr. 1), så vil konsekvensen være at borettslaget **plikter** å oppføre nye garasjer.

Det er likevel nødvendig med generalforsamlingens vedtak for å få oppført nye garasjer og overholde borettslagets vedlikeholdsplikt, fordi vi er avhengige av eventuelt låneopptak med pant foran innskuddene som også krever vedtak med kvalifisert flertall (brl. §8-9 nr.4).

### **Styrets vurdering av alternativene:**

Det er nå forespurt om tilbud fra flere leverandører, og disse viser at det etter styrets vurdering vil være uforsvarlige høye kostnader ved å etablere nye garasjer.

Styrets vurdering er at man må unngå for høy økning av borettslagets fellesgjeld som også vil påvirke boligens markedsverdi. I tillegg vil en økning av borettslagets gjeld begrense muligheten for videre låneopptak for tiltak som er langt viktigere enn garasjer, Det er viktig å ha handlingsrom for helt nødvendige rehabiliteringer og utbedringer av borettslagets eiendomsmasse.

Styrets vurdering er derfor at vi sterkt anbefaler ut fra borettslagets økonomi å vedta riving av garasjer og etablering av nye utendørs plasser. Det bør her også ses hen til at det å ha en garasje må anses som et luksusgode. En biloppstillingsplass bør være tilstrekkelig for beboernes behov. Det faktum at kostnadene for garasjer må bæres av alle andelshavere, men kommer veldig få beboere til gode er noe styret har vektlagt.

Selv om styret kun anbefaler å rive garasjer og etablere nye utendørs parkeringsplasser, fremmes det et forslag om etablering av nye garasjer og fullmakt for låneopptak som sekundært forslag, fordi borettslaget plikter å oppføre nye garasjer dersom styrets forslag om å rive garasjer og etablere utendørs plasser ikke får nødvendig flertall. Styret anbefaler sterkt at dette ikke blir generalforsamlingens endelige vedtak.

Det bemerkes også at ved å etablere utendørs parkeringsplasser istedenfor oppføring av nye garasjer, vil man stå fritt til senere å oppføre garasjer når den generelle økonomiske situasjonen er forbedret.

### **Prinsipper for eventuelt vedtak – fortrinnsrett til leie / kostnadsdekning ved evt. bygging av nye garasjer**

Styret anbefaler dersom dette blir resultatet at borettslaget er byggherre og eventuelt tar opp lån for å finansiere bygging av nye garasjer fordelt etter borettslagets ordinære fordelingsnøkkel. Borettslaget blir da

stående som eier av samtlige garasjeplasser, og kan på vanlig måte leie ut disse etter ansiennitet / ventelister for de som ønsker å leie.

Vi anser at dette er den beste løsningen for samtlige andelseiere ved bygging av nye parkeringsplasser, da det er viktig for alle andelseiere å kunne selge med mulighet for å leie parkering (etter venteliste) enten man i dag disponerer parkeringsplass eller ikke.

Videre foreslås det at dagens leietakere av garasjeplasser får fortrinnsrett til å leie plasser i det nye garasjeanlegget (slik at ansiennitetsprinsippet ikke fravikes).

Styret har via Karlshusgarasjene AS søkt og fått tillatelse til å rive eksisterende garasjer og oppføre nye på samme sted. De nye garasjene oppføres eventuelt med tilsvarende utforming som de eksisterende, men med noe større dimensjoner for å tilpasses moderne bilpark. Hvert garasjerom er 18 m<sup>2</sup> BYA. For ytterligere informasjon om tillatelsen vises det til saksinnsyn hos Oslo Kommune:

Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

#### **Økonomi – forskjell i byggekostnad mellom alternativene**

Styret legger til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Styret valgte å foreslå å utsette saken i ordinær generalforsamling 2. mai, da man ønsket å få oppdatert tilbud fra entreprenører på bakgrunn av høy økning i byggekostnader og for å kunne gi generalforsamlingen en konkret anbefaling i saken.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for begge alternativ og disse er som følger med oppdaterte priser (siste tilbud innkommet 29.5):

Riving og oppføring av nye garasjeplasser

- Entreprisekostnad iht. tilbud kr. 12.700.000, -
- Tillegg entreprise kr. 1.000.000, -
- Prosjektledelse kr. 500.000, -
- Uforutsett/byggherrerreserve 20% kr. 2.500.000, -

SUM kr. 16.700.000, -

Riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser

- Entreprisekostnad iht. tilbud kr. 3.600.000, -
- Uforutsett/byggherrerreserve 11% kr. 400.000, -

SUM kr. 4.000.000, -

Det legges til grunn at dersom det må oppføre nye garasjeplasser, så bør merkostnaden for garasjeplasser kontra utendørsplasser dekkes av leien for de nye plassene.

Dersom det bare blir utendørs plasser bør leien for disse harmoneres med øvrige utendørsplasser, slik at alle kostnader fordeles mellom alle som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Det er ett unntak fra dette prinsippet, og det følger direkte av borettslagsloven. Ved etablering av felles infrastruktur for lading vil selve infrastrukturen måtte dekkes som felleskostnader etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Kostnader til selve ladestasjonene skal belastes brukerne. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at

kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.000.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 576.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.565, - kr. pr leilighet.

#### **Økonomi – leienivå ved oppføring av nye garasjer**

Ved oppføring av nye garasjer legges det til grunn at merkostnaden på kr. 12.700.000, - utelukkende skal dekkes av de som leier plass i garasjene. Til sammenligning utgjør dagens leie kr. 415,- pr mnd.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader på ca. kr. 800.000, -. Fordelt på 53 garasjeplasser gir dette en månedlig kostnad på kr. 1250,-.

De øvrige kr. 3.000.000, - (riving og utendørs parkeringsplasser fratrukket infrastruktur for lading), skal dekkes av samtlige som leier garasjeplass (det er uansett nødvendig å rive garasjeplassene og som minimum etablere utendørs plasser). Dette vil på samme lånevilkår for 160 plasser utgjøre kr. 100,- pr mnd.

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for garasjeplass bli som følger:

- Merkostnad ved å oppføre nye garasjeplasser: kr. 1250,-
- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-
- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

**SUM kr. 1.600,**

#### **Økning i fellesgjeld ved oppføring av nye garasjer**

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 16.700.000, -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra garasje/parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Dette utgjør i gjennomsnitt en økning av fellesgjelden med kr. 45.380, - pr. leilighet (368 leiligheter).

#### **Økonomi – kostnadsnivå og fordeling av kostnader ved riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser**

Styret legger som nevnt til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser på kr. 4.000.000, - (inklusive etablering av infrastruktur for lading).

Ved dette alternativet blir det kun utendørs plasser og leien for alle plasser harmoneres slik at alle kostnader fordeles mellom samtlige som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Tilsvarende som over skal man ved etablering av felles infrastruktur for lading dekke denne kostnaden som felleskostnader fordelt på alle andelseiere etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.024.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000,

- slik at netto kostnad blir ca. kr. 600.000,-. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.630,- kr. pr leilighet.

### **Økonomi – leienivå ved vedtak om riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser**

Det er utarbeidet et anleggsbudsjett på kr. 4.000.000,- for riving og etablering av utendørs parkeringsplasser. Det trekkes her fra kr. 1.000.000,- for etablering av infrastruktur for lading slik at samtlige plasser skal dekke lånekostnader for kr. 3.000.000,-.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader for kr. 3.000.000,- på ca. kr. 191.000,-.

Dette vil utgjøre ca. kr. 100,- pr mnd. pr. plass (160 plasser).

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for utendørs parkeringsplass bli som følger:

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

**SUM kr. 350,-**

### **Økning i fellesgjeld**

Ved etablering av utendørs parkeringsplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000,-, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870,- pr. leilighet (368 leiligheter).

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for forslag om riving av garasjer og oppføring av nye utendørs parkeringsplasser.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000,

- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser

Sak 5

## **Riving av garasjer og opprette nye garasjeplasser på samme sted – Sekundært forslag fra styret**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

### **Sakens bakgrunn**

Det vises i hovedsak til redegjørelsen over.

Styret anser at dersom forslaget om riving og etablering av nye utendørs plasser ikke får nødvendig flertall, så plikter borettslaget å oppføre nye garasjeplasser for å overholde borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget er imidlertid avhengig av generalforsamlingens vedtak for å få lån til å oppføre nye garasjeplasser. Det fremmes derfor som sekundært forslag om å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer.

Styret ønsker å signalisere at dersom dette vedtaket blir gjeldende vil flere av styremedlemmene vurdere sitt verv i styret. Det vises her til den vurdering av konsekvens et slikt vedtak kan føre til.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt i saksfremstillingen med en kostnadsramme på kr 16.700.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 16.700.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i det nye garasjeanlegget.

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.06.24

Selskapsnummer: 176 Selskapsnavn: Nylænde Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Svendsen

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Øyvind Helge Andersen og Ragnar Sørensen

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot



**Sak 4 Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.**

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000,- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000,- i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser

For

Mot

**Sak 5 Riving av garasjer og opprette nye garasje plasser på samme sted – Sekundært forslag fra styret**

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt i saksfremstillingen med en kostnadsramme på kr 16.700.000,-. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 16.700.000,- i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i det nye garasjeanlegget.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Vedtekter

for Nylænde borettslag org nr 950948183  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.april 2006  
med endring på ordinær generalforsamling 11. mai 2009, 14.mai 2013 og 4.mai 2021,  
4. april 2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

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

(4) Juridiske andeler utover de som er nevnt i punkt 3 er ikke tillatt.

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av

første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

(3) Innvendige ombygginger som fører til endring i rommenes opprinnelige funksjon, samt ombygging av teknisk anlegg, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, stikkontakter, varmekabler, elektriske varmeovner, fyringsinnretning tilkoplede fyringspipe, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, ringeknapp utenfor entredøren samt porttelefon apparat. Likeledes antenne-stikkontakt med apparatkabel. Tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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



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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **HUSORDENSREGLER for NYLÆNDE BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamlingen 15. mai 1959  
med senere vedtatte endringer  
14. mai 2013, 27. mai 2014 og 4.mai 2021

### **1. Innledning**

#### 1.1

Nylænde Borettslag er et andelslag, dvs. at det er beboerne i fellesskap og ikke OBOS som eier laget. Derfor er alle beboere sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som det er i hver beboers interesse å overholde. Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Meldinger fra styret eller forretningsfører, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husorden.

### **2. Regelverk.**

#### 2.1

Følgende regler gjelder for Nylænde borettslag:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene

#### 2.2

Brudd på reglene under pkt. 2.1 kan medføre at borettslagets styre kan si opp andelshaveren.

#### 2.3

Andelshaveren har derfor ansvar for at reglene i pkt. 2.1 blir overholdt.

### **3. Styret. Komiteer og utvalg.**

#### 3.1

Nylænde borettslag ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 8-1 foreskriver.

#### 3.2

Utvalg oppnevnt på beboermøter eller av styret er i alle spørsmål underlagt borettslagets styre.

#### **4. Henvendelser til styret.**

Alle saker som beboerne ønsker at styret/utvalg skal behandle må leveres skriftlig.

#### **5. Borett og overlating av bruk.**

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 4.1 og 4.2.

#### **6. Alminnelige bestemmelser.**

##### 6.1

Det er ikke tillatt å sette gjenstander så som fottøy, yttertøy, leker o.s.v. i trapperom og kjellerganger, samt fellesrom på loftet. Barnevogner og gåstoler som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i kjellerplataet. I punkthusene i inngangsplataet. De må imidlertid ikke være til hinder for renhold, adkomst til kjellerne og ferdsel i oppgangen, og må heller ikke være til hinder for rømming av huset i et eventuelt branntilfelle.

##### 6.2

Utgangsdører, kjeller- og loftsdører til fellesrom skal alltid være låst. Taklukene skal alltid være lukket.

##### 6.3

Alt felleslys skal slukkes når det ikke er i bruk.

##### 6.4

All bruk av skytevåpen er forbudt.

##### 6.5

Lek og unødig opphold i oppganger, vaskerier, kjellere og loft er ikke tillatt.

##### 6.6

Lufting og tørking av tøy fra vinduer og over balkongkant er ikke tillatt.

##### 6.7

Tørke- og luftebåsene kan brukes mellom kl. 8.00-22.00 alle dager.

##### 6.8

Tørkeloftene brukes etter avtale mellom borettslaga.

##### 6.9

Vaskeriene er åpne mandag-fredag kl. 08.00-20.00, lørdag kl 08.00-17.00 og søndag fra kl 12-16. Unntatt fra dette er 1. og 17. mai samt bevegelige helligdager. Julaften og Nyttårsaften er åpningstiden som på lørdag.

##### 6.10

Sykling og kjøring med motorkjøretøyer på plener er ikke tillatt. All ballsport og tilsvarende lek skal foregå på lekeplassene. Når forholdene tillater det kan annen lek foregå på plenene.

### 6.11

Parkering og hensetting av motorkjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter og tilhengere. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt

### 6.12

Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol, motorvarmere, kabler eller annet teknisk utstyr på balkonger, vinduer, tak og fasader. Styret kan nekte oppheng av gardiner / persiener på innglassede balkonger om opphenget bryter med fasadens helhet / estetikk og / eller om slikt oppheng er til sjenanse for naboer i borettslaget. Ved montering av markiser vil driftstjenesten kunne være behjelpelig med opplysning om riktig valg av mønster / farge.

### 6.13

Postkasser og utvendige ringetablåer skal merkes med skilt levert av borettslaget. Disse bestilles ved henvendelse til driftstjenesten

## 7. Dyrehold.

### HUND

#### 7.1

Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av rasen Pitbull, eller blanding av Pitbull og annen rase. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hundehold før hunden "flytter" inn i borettslaget. Hunden må alltid gå i bånd, og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

#### 7.2

Det er ikke tillatt å holde mer enn to hunder i hver leilighet. Det må alltid skrives en kontrakt på hver hund og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.

### KATT

#### 7.3

Det er tillatt å holde katt i borettslaget. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om kattehold før katten "flytter" inn i borettslaget. Kattesand og annet avfall fra katteholdet skal pakkes inn i plastemballasje, tapes igjen og kastes i søppelhus. Katten må alltid gå i bånd og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

#### 7.4

Det er ikke tillatt å holde mer enn to katter i hver leilighet. Det skal alltid skrives en kontrakt på hver katt, og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.



## 8. Bruk av leilighet

### 8.1

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

### 8.2

Banking og boring må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom kl 10.00 og kl 18.00.

### 8.3

Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles, om dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.

### 8.4

Bruk av kullgrill og åpen ild på balkongene er ikke tillatt

### 8.5

Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret.  
Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 09.00.

### 8.6

Bruk av privat vaskemaskin tillates hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00, lørdager mellom kl 08.00 og kl 20.00. På søn. - og helligdager mellom kl 12.00 og kl 20.00.

### 8.7

Fyring med parafin eller olje er ikke tillatt i ildsteder som er tilsluttet husets fyringspiper.

### 8.8

Røyking i borettslagets oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

### 8.9

Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkken og bad tilkoplede byggenes luftkanaler tillates ikke. Dette på grunn av luftkanalenes konstruksjon, og at en tilkopling til disse vil skape ubalanse i avtrekkssystemet.

## 9. Indre vedlikehold

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 5.1, 5.2 og 5.3.

### 9.1 Andelshaverens forsikringsansvar.

Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten. Borettslagets forsikring dekker ikke blyglassvinduer.

### 9.2 Fremgangsmåte ved forsikringskader.

Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring, skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Gjøres ikke dette, mister andelshaveren retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap.

### 9.3 Utskifting av inventar, og endring av bygningskonstruksjon.

På egen bekostning kan andelshaveren skifte ut fast inventar; kjøkkeninnredning, garderobeskap, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr o.l. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. F.eks. dersom badekaret fjernes, må dusjanlegg monteres. Ved fraflytting kan andelshaveren ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjenning fjernes eller flyttes. Dersom fyringsovn fjernes uten at ny fyringsinnretning installeres, må den gamle ovnen tas vare på, og eventuelt monteres igjen ved fraflytting. Slukene i badegulvet må alltid være åpne. Ved tilstopping vil vann kunne trenge ned i taket på underliggende baderom.

### 9.4 Baderomstak.

Reparasjon av skader i baderomstak som skyldes vanninntrenging fra ovenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Anmeldelse av slike skader skal gis til driftslederen.

### 9.5 Fortolkning.

Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

## 10. Fellesrom.

### 10.1

Sportsrom skal bare brukes til hensetting av sykler, ski, barnevogner og større lekeutstyr. Dessuten som lagringsplass for redskap, benker og bord som tilhører hver enkelt blokk.

### 10.2

Oppbevaring av motorsykler, mopeder og andre motor- kjøretøyer i fellesrom er forbudt. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker ut over brannvesenets forskrifter er ikke tillatt i fellesrom på loft og i kjeller.

## 11. Fellesområder.

### 11.1

Grøntanleggene i borettslaget er felles eiendom. Kast ikke papir, søppel o.l. på eiendommen. Anlegging av privat beplantning må forelegges styret til godkjenning.

Beboerne skal også holde området foran inngangspartiet ryddig.

11.2

Borettslaget skal opparbeide og vedlikeholde egnede lekeplasser for barna.

## **12. Renhold og søppel.**

12.1

Styret har anledning til å leie inn et rengjøringsfirma til renhold av trapper, oppganger og vaskerier.

12.2

Beboerne skal holde fellesarealene på loft og i kjellere rene.

12.3

Det er ikke tillatt å midlertidig lagre søppel og avfallspapir i oppgangene før dette skal kastes. Søppel skal være godt innpakket når det skal kastes.

12.4

Det er ikke lov å kaste glass, sprøyter, etsende eller brennbare væsker i søppelsystemet. Driftstjenesten gir råd om kasting av dette.

12.5

Det er ikke tillatt å kaste juletrær på andre steder enn anvist av driftstjenesten.

## **13. Blokktilitsvalgte.**

13.1

De blokktilitsvalgte kan velges for 12 måneder. Etter den tid kan det velges ny blokkrepresentant. Melding om skifte gis til styret gjennom driftstjenesten. Blokkrepresentantene kan gjenvelges.

13.2

De blokktilitsvalgtes viktigste oppgave er å være kontaktledd mellom beboerne i den enkelte blokk eller oppgang og styret.

## **14. Retningslinjer for leie av garasje og parkeringsplass.**

14.1 Garasje.

Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie garasje eller parkeringsplass, ikke begge deler. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg.

14.2 Parkeringsplass.

Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie parkeringsplass eller garasje, ikke begge deler. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

### 14.3 Leie av garasje og parkeringsplass

#### **Regler for leie av garasjer i Nylænde borettslag**

Nylænde borettslag leier ut 58 garasjer med el-uttak beregnet for bruk til motorvarmer og eventuelt portåpner til beboere i borettslaget. Der det medfølger portåpner der dette en installasjon som er anskaffet i tidligere eiers regi. Borettslaget har ikke ansvar for vedlikehold og drift av denne.

Borettslaget leverer strøm, og foretar renhold og snøbrøyting utenfor garasjene. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av garasjene. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere og eventuelt portåpner.

Det er ikke tillatt å foreta reparasjonsarbeider i, og utenfor, garasjen som kan medføre ulemper for borettslagets driftstjeneste, beboere eller andre garasjeleiere. Parkering utenfor andres garasjer er forbudt. Parkering utenfor egen garasje kan tillates dersom dette ikke er til hinder for borettslagets driftstjeneste eller for andre garasjeleieres adkomst til sine garasjer.

Garasjene skal kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy. Tilhengere, båter og avskiltede kjøretøy (vrak) tillates ikke lagret i garasjene.

Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker inne i garasjen er strengt forbudt.

Fylling av drivstoff og brennbare oljer må ikke forekomme inn i garasjene. Oppbevaring av mer enn 5 liter drivstoff eller andre brennbare væsker er ikke tillatt. Slike vesker må eventuelt kun oppbevares på / i godkjente kanner.

**Garasjedøren skal alltid være låst når garasjen forlates.**

**Garasjeleieren er ansvarlig for normalt vedlikehold og renhold av garasjen. Dessuten er leieren selv ansvarlig for å fjerne snø den nærmeste halve meter fra / foran garasjeporten.**

For leie av garasjene, inkludert strøm og snøbrøyting, betaler leieren en månedsleie som fastsettes av borettslaget. Innkreving av leie er overlatt til OBOS, og vil fremkomme som eget objekt-tillegg til fellesutgiftene.

Eieren av en garasje skal ta tilbørlig hensyn til leieren av nabogarasjene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av garasjen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som garasjeleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er vedkommende selv ansvarlig for. Enhver som påfører slik skade, eller oppdager feil og mangler, plikter å melde fra til driftskontoret om dette omgående, helst skriftlig.

Ved salg av leilighet følger ikke garasjen leiligheten. Før fraflytting skal garasjen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen. Ingen kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass.

**Regler for leie av parkeringsplasser i Nylænde borettslag**

Nylænde borettslag eier, og leier ut 99 parkeringsplasser med el-uttak for motorvarmere til beboere i borettslaget, samt 8 plasser uten motorvarmer.

Borettslaget leverer strøm til motorvarmer, foretar merking, renhold og snø brøyting av plassene dersom disse ikke er blokkert av parkerte biler. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av plassen. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere. Det er forbudt benytte el-uttaket til lading. Anlegget er ikke dimensjonert eller tilrettelagt for lading.

**Når motorvarmer ikke er tilkople, skal kablen fjernes fra stolpen.** Løse kabler med strøm tilkople er farlige for barn, og kan forårsake kortslutninger ved snørydding, under snøsmelting og regnvær.

**Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av biler. Tilhengere, båter, mc og avskiltede biler (vrak) tillates ikke lagret på plassene.**

For leie av parkeringsplassen, inkludert strøm, renhold, snøbrøyting og oppmerking betaler leieren en månedsleie, som fastsettes av borettslagets styre. Leien blir innkrevd av OBOS, og fremkommer som eget objekt på fellesutgiftene.

Leierne av parkeringsplassene skal ta tilbørlig hensyn til leierne av naboplassene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av plassen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som plassleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er leietaker selv ansvarlig for.

Ved salg av leilighet følger ikke parkeringsplassen leiligheten. Før fraflytting skal plassen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen.

Det forutsettes at leieren av plassen i størst mulig utstrekning benytter denne slik at ledige parkeringskapasitet, i de offentlige gatene / veiene i vårt nærområde, overlates til de som ikke disponerer egen parkeringsplass.

**HVER ENKELT BEBOER ER ANSVARLIG FOR AT HUSORDENSREGLENE BLIR OVERHOLDT.**

**DISSE HUSORDENSREGLENE SKAL I STØRST MULIG GRAD SIKRE ALLE BEBOERE ORDEN, RO OG HYGGE I BORETTSLAGET.**

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Nylænde Borettslag

Organisasjonsnummer: 950948183

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. juni kl. 17:30 til 21. juni kl. 17:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 161.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Heidi Svendsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 110

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Øyvind Helge Andersen og Ragnar Sørensen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 107

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 106

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **4. Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.**

##### **Sakens bakgrunn:**

Garasjene i Nylænde borettslag er nå i så dårlig stand at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene til en forsvarlig stand. For styret er det eneste fornuftige alternativet å rive garasjene, og enten oppføre nye garasjer på samme sted eller etablere utendørs parkeringsplasser der dagens garasjer ligger.

##### **Borettslagets vedlikeholdsansvar**

Borettslagets vedlikeholdsansvar følger av vedtektenes punkt 2, som samsvarer med borettslagslovens §5-17. Når garasjene er så dårlige at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene, er utgangspunktet at borettslaget også plikter å bygge nye garasjer (vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig utskiftning).

Dette innebærer at dersom generalforsamlingen ikke vedtar å rive garasjene og etablere utendørs plasser med kvalifisert flertall (jf. brl. §8-9 nr. 1), så vil konsekvensen være at borettslaget **plikter** å oppføre nye garasjer.

Det er likevel nødvendig med generalforsamlingens vedtak for å få oppført nye garasjer og overholde borettslagets vedlikeholdsplikt, fordi vi er avhengige av eventuelt låneopptak med pant foran innskuddene som også krever vedtak med kvalifisert flertall (brl. §8-9 nr.4).

##### **Styrets vurdering av alternativene:**

Det er nå forespurt om tilbud fra flere leverandører, og disse viser at det etter styrets vurdering vil være uforsvarlige høye kostnader ved å etablere nye garasjer.

Styrets vurdering er at man må unngå for høy økning av borettslagets fellesgjeld som også vil påvirke boligens markedsverdi. I tillegg vil en økning av borettslagets gjeld begrense muligheten for videre låneopptak for tiltak som er langt viktigere enn garasjer, Det er viktig å ha handlingsrom for helt nødvendige rehabiliteringer og utbedringer av borettslagets eiendomsmasse.

Styrets vurdering er derfor at vi sterkt anbefaler ut fra borettslagets økonomi å vedta riving av garasjer og etablering av nye utendørs plasser. Det bør her også ses hen til at det å ha en garasje må anses som et luksusgode. En biloppstillingsplass bør være tilstrekkelig for beboernes behov. Det faktum at kostnadene for garasjer må bæres av alle andelshavere, men kommer veldig få beboere til gode er noe styret har vektlagt.

Selv om styret kun anbefaler å rive garasjer og etablere nye utendørs parkeringsplasser, fremmes det et forslag om etablering av nye garasjer og fullmakt for låneopptak som sekundært forslag, fordi borettslaget plikter å oppføre nye garasjer dersom styrets forslag om å rive garasjer og etablere utendørs plasser ikke får nødvendig flertall. Styret anbefaler sterkt at dette ikke blir generalforsamlingens endelige vedtak.

Det bemerkes også at ved å etablere utendørs parkeringsplasser istedenfor oppføring av nye garasjer, vil man stå fritt til senere å oppføre garasjer når den generelle økonomiske situasjonen er forbedret.

##### **Prinsipper for eventuelt vedtak – fortrinnsrett til leie / kostnadsdekning ved evt. bygging av nye garasjer**

Styret anbefaler dersom dette blir resultatet at borettslaget er byggherre og eventuelt tar opp lån for å finansiere bygging av nye garasjer fordelt etter borettslagets ordinære fordelingsnøkkel. Borettslaget blir da stående som eier av samtlige garasjeplasser, og kan på vanlig måte leie ut disse etter ansiennitet / ventelister for de som ønsker å leie.

Vi anser at dette er den beste løsningen for samtlige andelseiere ved bygging av nye parkeringsplasser, da det er viktig for alle andelseiere å kunne selge med mulighet for å leie parkering (etter venteliste) enten man i dag disponerer parkeringsplass eller ikke.

Videre foreslås det at dagens leietakere av garasjeplasser får fortrinnsrett til å leie plasser i det nye garasjeanlegget (slik at ansiennitetsprinsippet ikke fravikes).

Styret har via Karlshusgarasjene AS søkt og fått tillatelse til å rive eksisterende garasjer og oppføre nye på samme sted. De nye garasjene oppføres eventuelt med tilsvarende utforming som de eksisterende, men med noe større dimensjoner for å tilpasses moderne bilpark. Hvert garasjerom er 18 m<sup>2</sup> BYA. For ytterligere informasjon om tillatelsen vises det til saksinnsyn hos Oslo Kommune:

Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

#### **Økonomi – forskjell i byggekostnad mellom alternativene**

Styret legger til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Styret valgte å foreslå å utsette saken i ordinær generalforsamling 2. mai, da man ønsket å få oppdatert tilbud fra entreprenører på bakgrunn av høy økning i byggekostnader og for å kunne gi generalforsamlingen en konkret anbefaling i saken.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for begge alternativ og disse er som følger med oppdaterte priser (siste tilbud innkommet 29.5):

Riving og oppføring av nye garasjeplasser

- Entreprisekostnad iht. tilbud kr. 12.700.000, -
- Tillegg entrepriese kr. 1.000.000, -
- Prosjektledelse kr. 500.000, -
- Uforutsett/byggherrerreserve 20% kr. 2.500.000, -

SUM kr. 16.700.000, -

Riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser

- Entreprisekostnad iht. tilbud kr. 3.600.000, -
- Uforutsett/byggherrerreserve 11% kr. 400.000, -

SUM kr. 4.000.000, -

Det legges til grunn at dersom det må oppføre nye garasjeplasser, så bør merkostnaden for garasjeplasser kontra utendørsplasser dekkes av leien for de nye plassene.

Dersom det bare blir utendørs plasser bør leien for disse harmoneres med øvrige utendørsplasser, slik at alle kostnader fordeles mellom alle som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Det er ett unntak fra dette prinsippet, og det følger direkte av borettslagsloven. Ved etablering av felles infrastruktur for lading vil selve infrastrukturen måtte dekkes som felleskostnader etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Kostnader til selve ladestasjonene skal belastes brukerne. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.000.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 576.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.565, - kr. pr leilighet.

#### **Økonomi – leienivå ved oppføring av nye garasjer**



Ved oppføring av nye garasjer legges det til grunn at merkostnaden på kr. 12.700.000, - utelukkende skal dekkes av de som leier plass i garasjene. Til sammenligning utgjør dagens leie kr. 415,- pr mnd.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader på ca. kr. 800.000, -. Fordelt på 53 garasjeplasser gir dette en månedlig kostnad på kr. 1250,-.

De øvrige kr. 3.000.000, - (riving og utendørs parkeringsplasser fratrukket infrastruktur for lading), skal dekkes av samtlige som leier garasjeplass (det er uansett nødvendig å rive garasjeplassene og som minimum etablere utendørsplasser). Dette vil på samme lånevilkår for 160 plasser utgjøre kr. 100,- pr mnd.

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for garasjeplass bli som følger:

- Merkostnad ved å oppføre nye garasjeplasser: kr. 1250,-
- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-
- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

**SUM kr. 1.600,**

#### **Økning i fellesgjeld ved oppføring av nye garasjer**

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 16.700.000, -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra garasje/parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Dette utgjør i gjennomsnitt en økning av fellesgjelden med kr. 45.380, - pr. leilighet (368 leiligheter).

#### **Økonomi – kostnadsnivå og fordeling av kostnader ved riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser**

Styret legger som nevnt til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser på kr. 4.000.000, - (inklusive etablering av infrastruktur for lading).

Ved dette alternativet blir det kun utendørs plasser og leien for alle plasser harmoneres slik at alle kostnader fordeles mellom samtlige som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Tilsvarende som over skal man ved etablering av felles infrastruktur for lading dekke denne kostnaden som felleskostnader fordelt på alle andelseiere etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.024.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 600.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.630, - kr. pr leilighet.

#### **Økonomi – leienivå ved vedtak om riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser**

Det er utarbeidet et anleggsbudsjett på kr. 4.000.000, - for riving og etablering av utendørs parkeringsplasser. Det trekkes her fra kr. 1.000.000, - for etablering av infrastruktur for lading slik at samtlige plasser skal dekke lånekostnader for kr. 3.000.000, -.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader for kr. 3.000.000, - på ca. kr. 191.000, -.

Dette vil utgjøre ca. kr. 100,- pr. mnd. pr. plass (160 plasser).

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for utendørs parkeringsplass bli som følger:

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

**SUM kr. 350,-**

#### **Økning i fellesgjeld**

Ved etablering av utendørs parkeringsplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000 -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870, - pr. leilighet (368 leiligheter).

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for forslag om riving av garasjer og oppføring av nye utendørs parkeringsplasser.

##### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000, - Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 133

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## **5. Riving av garasjer og opprette nye garasje plasser på samme sted – □ Sekundært forslag fra styret**

#### **Sakens bakgrunn**

Det vises i hovedsak til redegjørelsen over.

Styret anser at dersom forslaget om riving og etablering av nye utendørs plasser ikke får nødvendig flertall, så plikter borettslaget å oppføre nye garasjeplasser for å overholde borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget er imidlertid avhengig av generalforsamlingens vedtak for å få lån til å oppføre nye garasjeplasser. Det fremmes derfor som sekundært forslag om å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer.

Styret ønsker å signalisere at dersom dette vedtaket blir gjeldende vil flere av styremedlemmene vurdere sitt verv i styret. Det vises her til den vurdering av konsekvens et slikt vedtak kan føre til.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 119

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Møteleder  
Heidi Svendsen /s/

Protokollvitne  
Ragnar Sørensen /s/

Protokollvitne  
Øyvind Helge Andersen /s/



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Kjetil Borgersrud  
ØSTERLISVINGEN 9

Dato: 18.10.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86500242  
8117475

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 133

---

Vi viser til bestilling av 20241017 for ØSTERLISVINGEN 9.

## **GNR. 159 BNR. 133**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.12.1953.

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

**16315 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

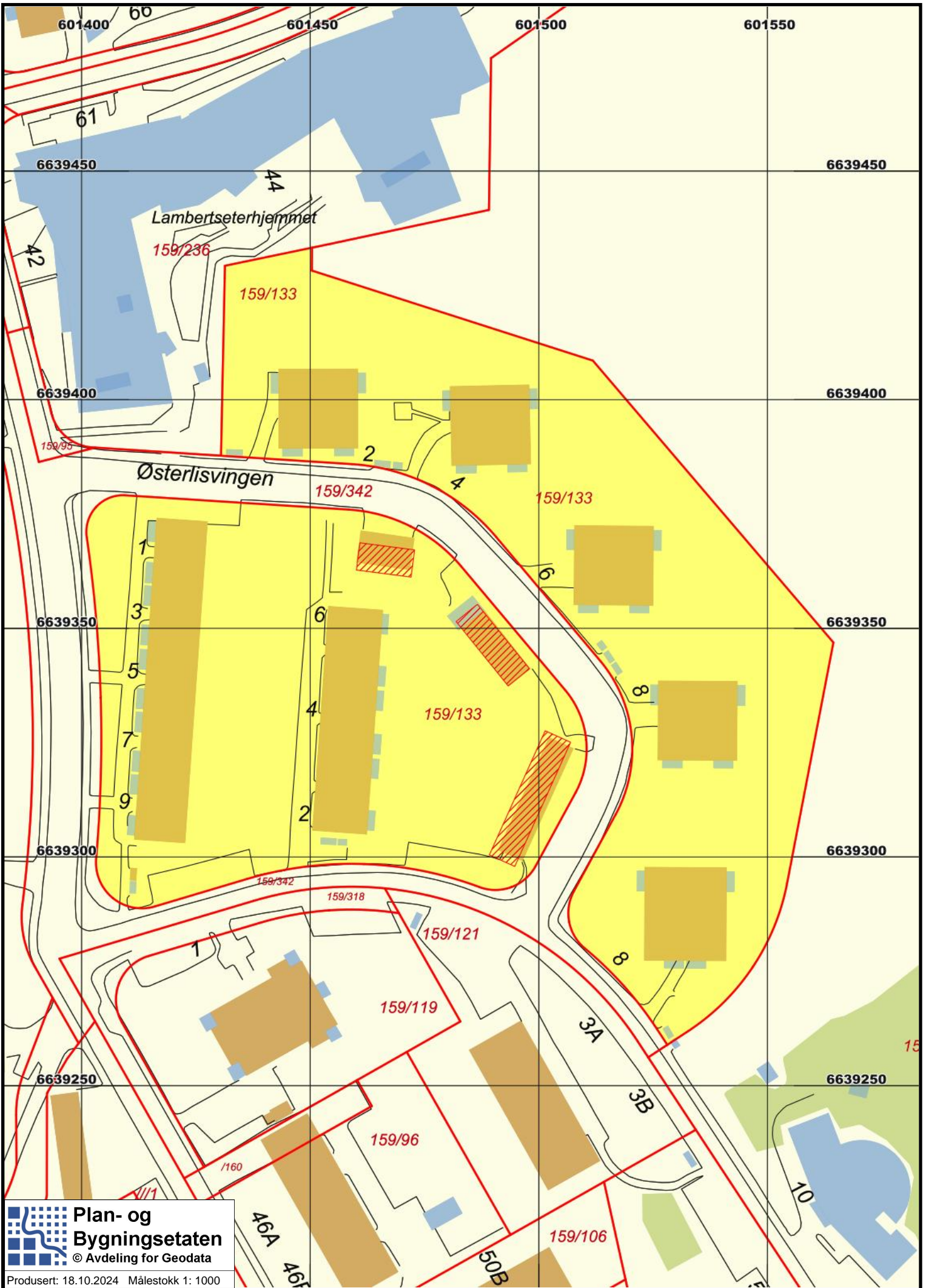


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS  
Stamveien 8  
1481 HAGAN

Dato: 20 MARS 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200311621-8  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Cathrine Bie

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØSTERLISVINGEN 1,3,5,7,9 Eiendom: 159/133  
Tiltakshaver: Nylænde Borettslag v/Styreleder Adresse: Nylænde nr. 7, 1154 OSLO  
Erling Randel  
Søker: S-BYGG AS Adresse: Stamveien 8, 1481 HAGAN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Rehabilitering av våtrom

---

**FERDIGATTEST - ØSTERLISVINGEN 1 - 3 - 5 - 7 - 9**  
**REHABILITERING AV VÅTROM**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

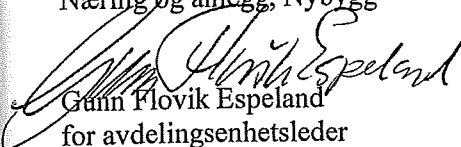
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

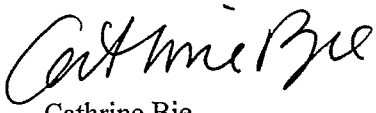
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg

  
Gunn Flovik Espeland  
for avdelingsenhetsleder

  
Cathrine Bie  
saksbehandler

Kopi til:  
Nylænde Borettslag v/Styreleder Erling Randel, Nylænde nr. 7, 1154, OSLO



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

Utskifting vinduer  
Arbeidets art

Arbeidssted Østerlisvingen 1-3-5-7-9	Matr.nr. Gnr.159, bnr.133	8 <sup>NA</sup> /1047
-----------------------------------------	------------------------------	-----------------------

Byggherre  Ansvarshavende

Nylænde Brl.  
v/Bjørn Johnsen  
Nylænde 11  
1154 OSLO 11

LÅS/lw

Dato  
30.12.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Arbeidets art  
**Ny fasadekledning**

Arbeidssted  
**Østerlisvingen 1-3-5-7-9**

Matr.nr.  
**Gnr.159, bnr.133**

J.nr.  
**87/3746**

Byggherre

**Nylænde Brl.  
v/Bjørn Johnsen  
Nylænde 11  
1154 OSLO 11**

Ansvarshavende

**Byggm. Stefan Berggren  
Pb 30 - Kalbakken  
0901 OSLO 9**

AS/lw

Dato **28.6.1989**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

**A. Sundt**

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



Arbeidssted:	159-133 Båstøkke 1. Lammhøstetun området	Journalnr.	4190	Tegn. nr.	9.0.
Arbeidsart:	Boligblokk	Innlevert	12/52.		
Bygningens art:					
Byggherre:	O. B. O. S.				
Byggemelder:					

Ansvarshavende	Ragnar Brønne (223)	<input checked="" type="checkbox"/>	Byggetillatelse
		A <input checked="" type="checkbox"/>	22/1-55
	Arnold Brønne (1262) m.v. arb.	<input checked="" type="checkbox"/>	Byggetillatelse
		A <input checked="" type="checkbox"/>	18/1-55.

UTTALELSER			APPROBASJON		FERDIGKONTROLL			Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.			Dato	N.nr. 4551-2-58	Puss- og innredn. tillatelse					
Helseråd			16/1-58	Bet. 22/2-54	Brukstillatelse			<input checked="" type="checkbox"/>	B	✓
Brannvesen			Dato	N.nr.	Ferdigbes.			<input checked="" type="checkbox"/>	C	16/12-52 25/9-58
V. & k. v.				Bet.	Frist mangler				D	
			Dato	N.nr.	Elsker mangler 12/3-58				F	
				Bet.					F	
			Dato	N.nr.	Mangler rettet 22/5-58				G	
Gransking				Bet.	Pipeattest				H	✓
Fasaderåd			Dato	N.nr.	Gateattest 26/4-58				I	✓
Bygn.råd				Bet.	Vannattest				J	✓
			Dato	N.nr.	Hageattest 24/6-57/1958				K	✓
				Bet.	Ferdigattest 3/6 60				L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.



Oslo kommune



Ledin, Johan  
v/Henriksen, Siloveien 8

0574 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950000793	95/22388

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ellen Gulbrandsen	5. april 1995

Arbeidssted : 159/0133 Østerlisvingen 1-3-5-7-9  
Byggherre : Nylænde Brl. v/Bjørn Johnsen, Nylænde 7, 1154 OSLO  
Arbeidets art: NYE BALKONGER INNGLASSING

## BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

### HELE ARBEIDET

**Sokkelhøyde:** Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjenning av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

**Grunnbesiktigelse:** Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- og bygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

**Kontroll av beliggenhet:** Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

**Varsling av kontroll:** Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:

1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

**Ferdigbesiktigelse:** Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig

underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst

Tore Berntzen  
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen  
Ing.II

---

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og  
MELDINGER §§85, 86****1. Melding etter §§85,86**

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

**2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

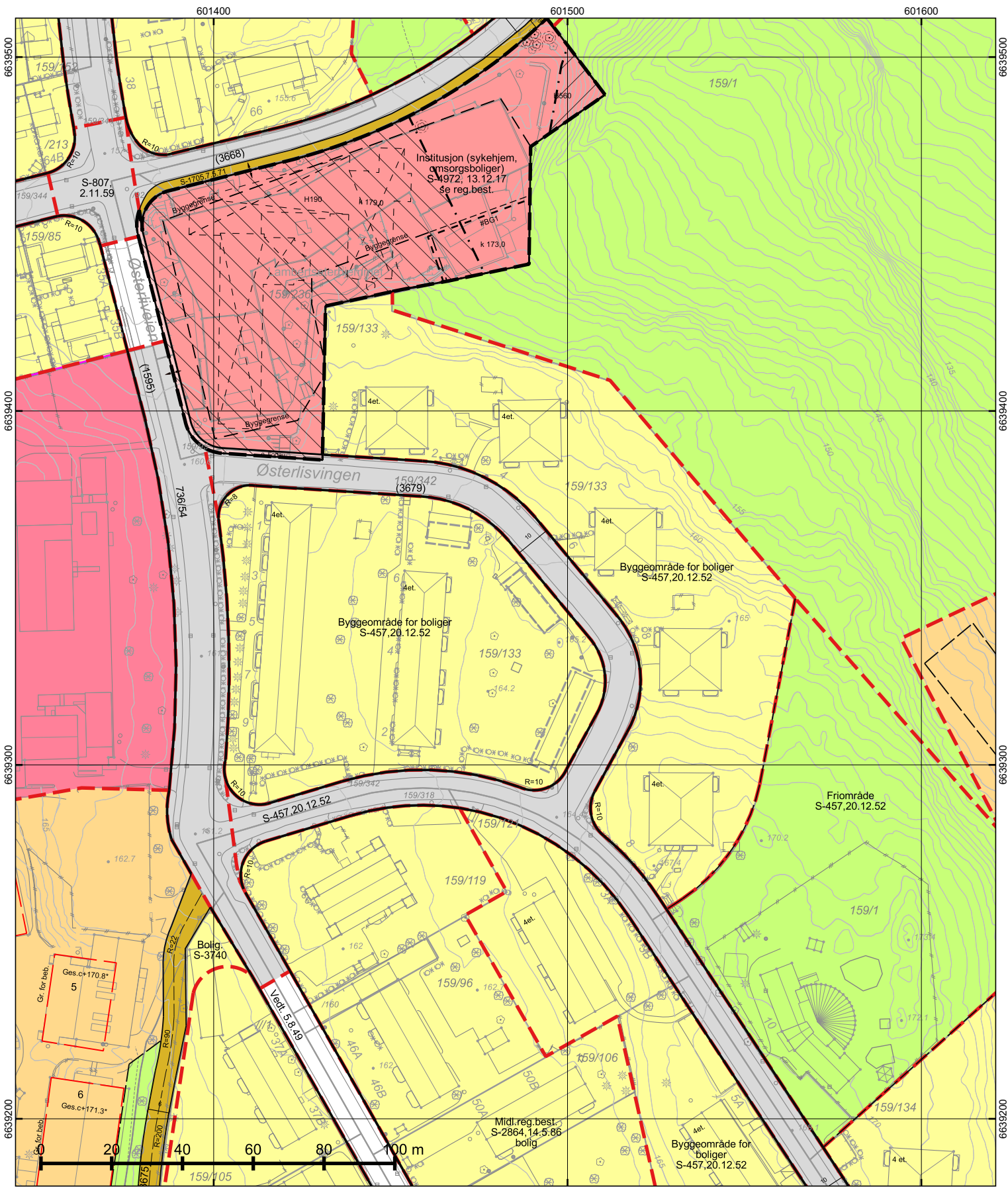
- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

*Danskelig å se på  
VG-innsyn*


**3. Byggesaken har fått brukstillatelse**

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60

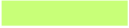


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 18.10.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 135567/ 86500242</p>	<p>Deres ref.: 18732/          WM264_15_3001928</p>	
	<p>Adresse: ØSTERLISVINGEN 9</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 159/133</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	149 - Offentlig/allmennyttig
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1163 - Institusjon
	2012 - Fortau


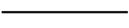
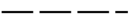


- - - - - RpBestemmelseGrense




— / / / RpAngittHensynSone

- · - · - RpAngittHensynGrense


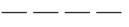
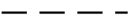
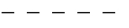

\\ \\ \\ RpSikringSone

- · - · - RpSikringGrense

	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

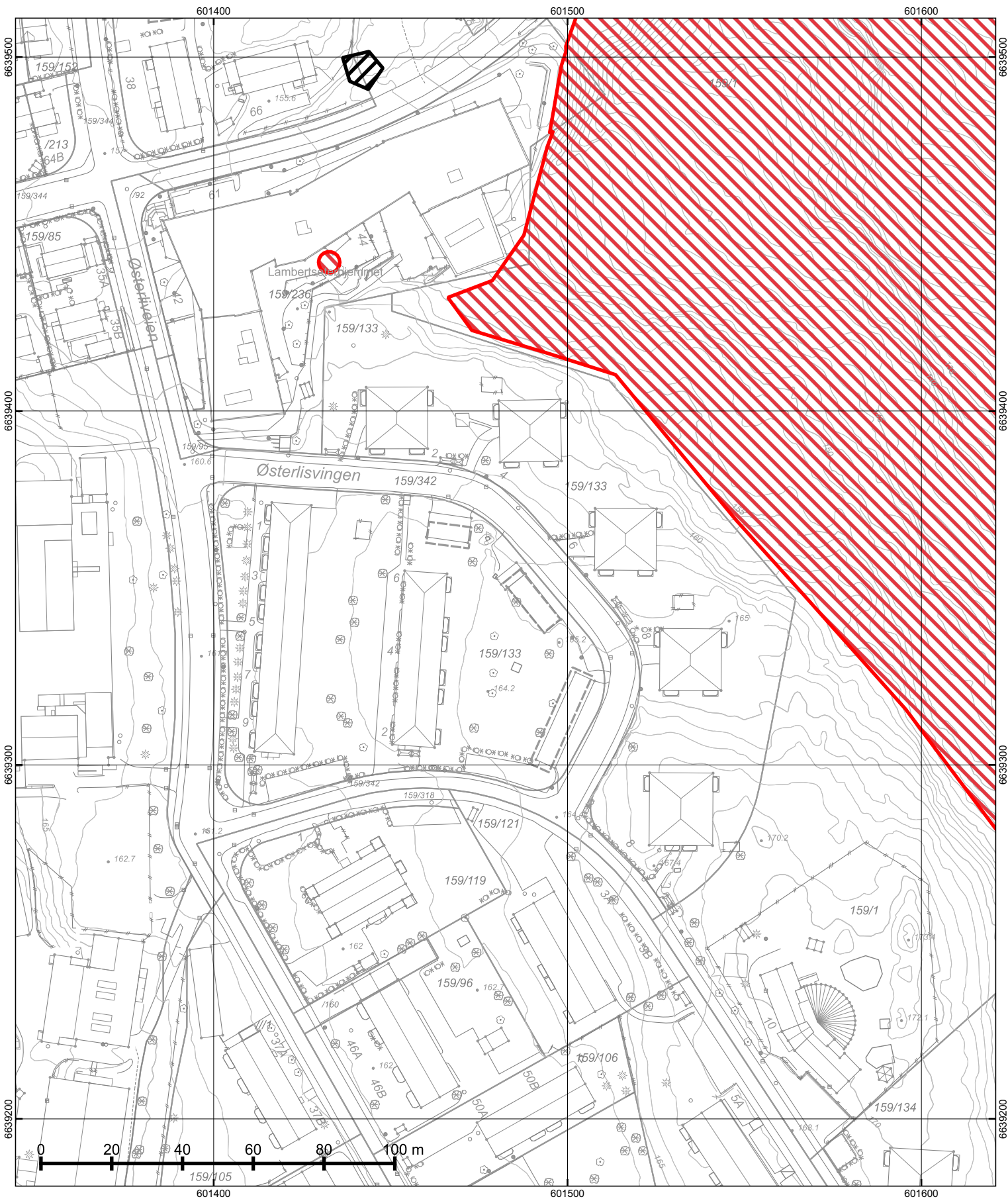
- - - - - RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↔ Avkjørsel



Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 18.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



**Naturmangfold**

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

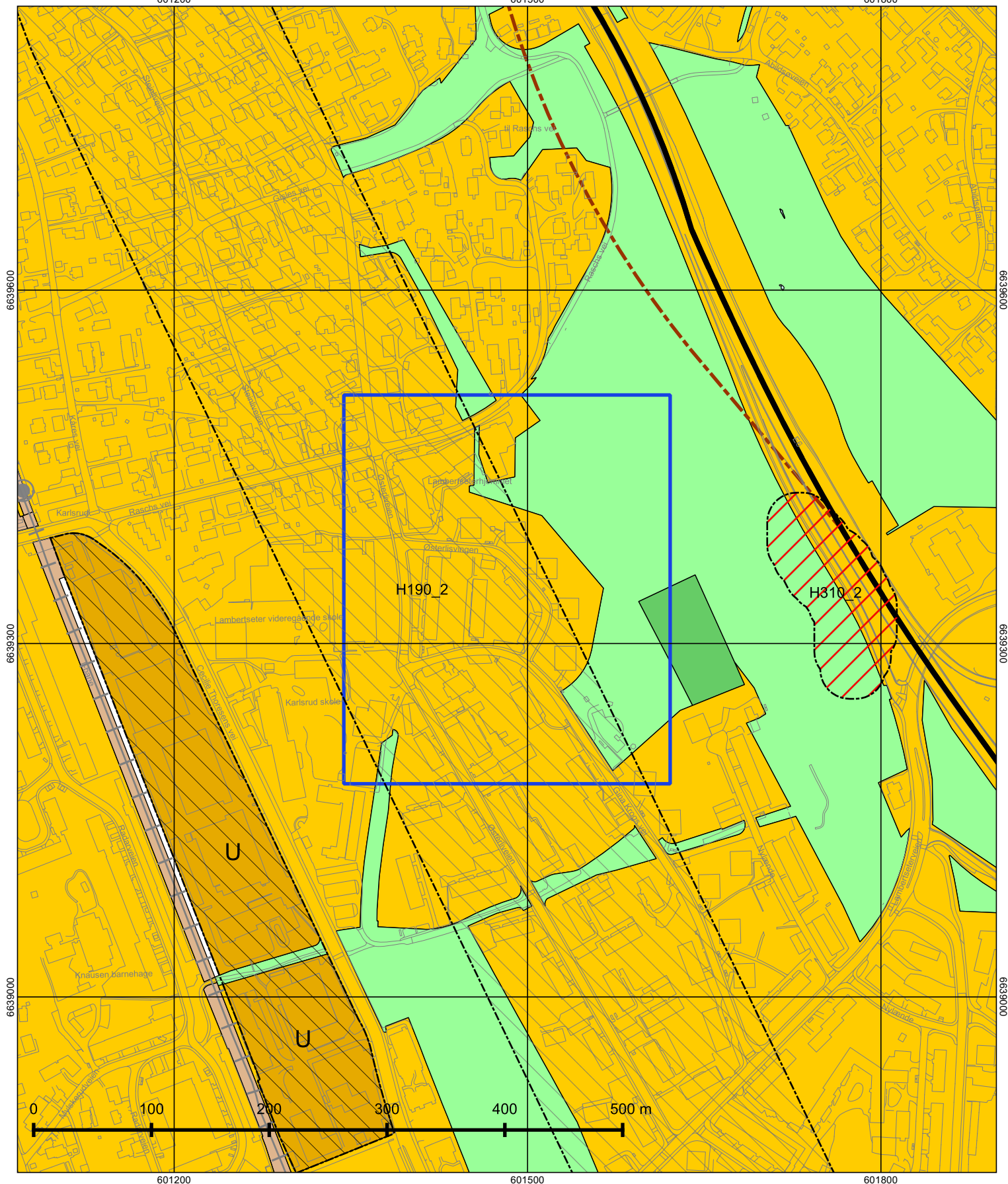
PlottID/Best.nr: 135567/ 86500242	Deres ref.: 18732/ WM264_15_3001928
Adresse: ØSTERLISVINGEN 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/133	

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.

601200

601500

601800



601200

601500

601800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135567/86500242

Deres ref.: 18732/WM264\_15\_3001928

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





# Tegnforklaring - kommuneplan

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

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### **Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://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.



Oslo kommune  
**Oslo** 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>



## KDP-7

Næringskorridor syd. Legger til rette for næringsutvikling på ubebygde og uregulerte arealer på begge sider av Europaveien fra Ryen til bygrensen.

**Vedtaksdato:** 06.03.1991

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198703451](#)

**Lovverk:** PBL 1985

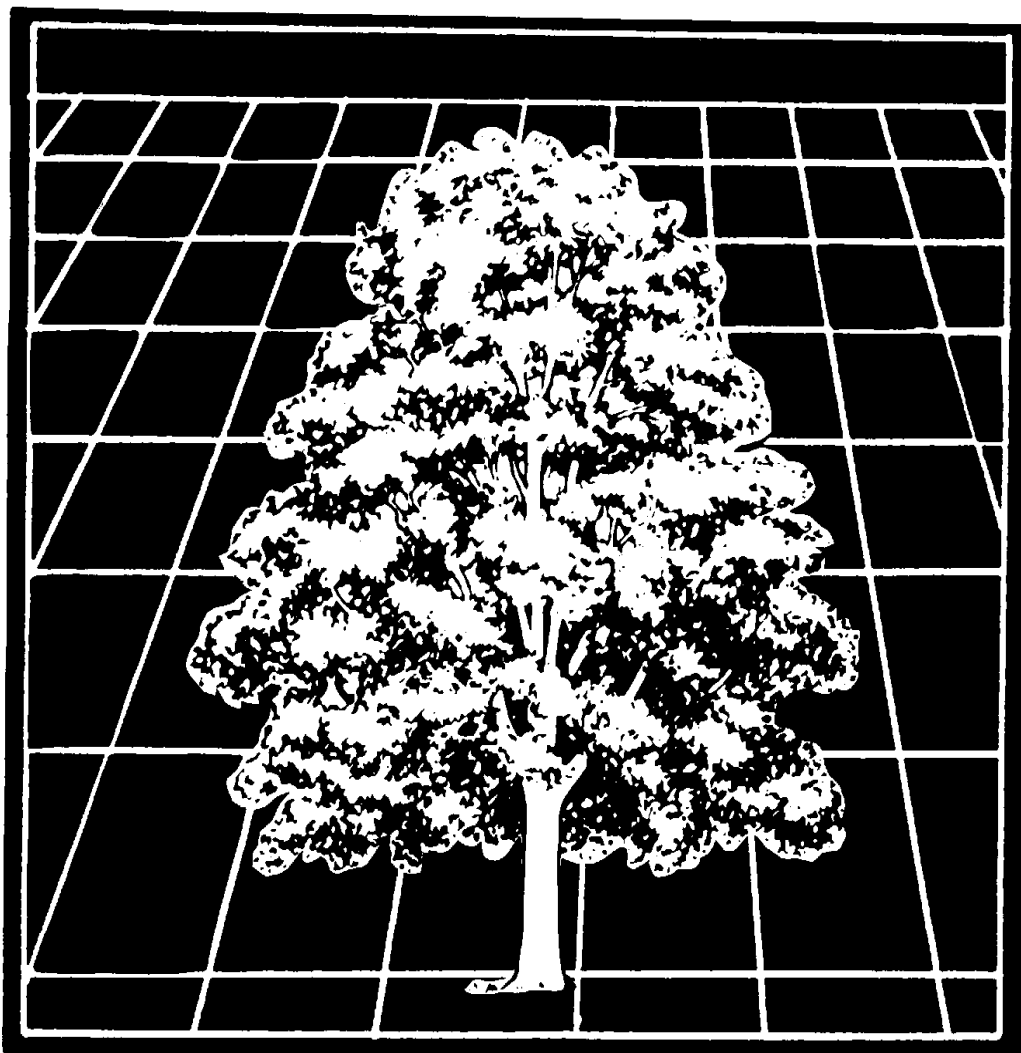
**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Med endringer vedtatt av bystyret 26.05.1993

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.





**NÆRINGSKORRIDOR**

**OSLO SYD**

**KOMMUNEDELPLAN**

**OSLO KOMMUNE**  
Januar 1994

 **PLAN- og  
BYGNINGSETATEN**  
KART • PLAN • BYGGESAK

## FORORD.

Denne rapporten gjengir kommunedelplanen for næringskorridor Oslo syd, slik den er vedtatt etter bystyrets siste behandling den 26.05.93. Innholdet begrenser seg, i hovedsak til konklusjoner og planinnhold i form av arealbruk, bestemmelser og retningslinjer. For en mere detaljert drøfting og begrunnelse for planen henvises til bakgrunns materialet, og særlig til høringsrapporten datert desember 1988.

Planen er utarbeidet og fremmet i samsvar med bestemmelsene om kommuneplan i plan og bygningslovens §20-5. Den ble vedtatt av bystyret den 06.03.1991, men var da heftet med innsigelser fra fylkesmannen og Statens Vegvesen. Etter megling ble planen endret slik at innsigelsene ble trukket tilbake, og denne endringen ble vedtatt i bystyret den 26.05.1993. Miljøverndepartementet har i brev datert 27.07.1993 godkjent dette vedtaket. Planen er derved endelig gjeldende med bindende arealbruk, bestemmelser og retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor og forelå som høringsutkast i desember 1988. Dette ble lagt ut til offentlig ettersyn i april - mai 1989. Byrådet behandlet planforslaget den 08.10.1990, og bystyret vedtok planen den 06.03.1991. Planen er en oppfølging av bystyrevedtak knyttet til Oslo kommuneplan 1984, hvor administrasjonen ble bedt om å vurdere arealer langs Europaveien med sikte på tilrettelegging av næringsarealer. Det er også i tråd med kommunens handlingsprogram for næringslivet.

Ved byplankontoret ble høringsutkastet utarbeidet av en planleggingsgruppe ved byutviklingsavdelingen med overarkitekt Ann Elin Bratset som leder. Den videre bearbeidelsen ble utført av overarkitekt Torsten Glad. Planleggingsleder var Ragnhild Johansen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, BYUTVIKLINGSAVDELINGEN, JANUAR 1994

Sven W. Meinich  
direktør

August E. Røsnes  
avdelingsdirektør

## INNHOOLD.

Forord	
1. Hovedprinsippene for planen	side 4
2. Planens oppbygging og rettsvirkning	side 6
3. Planens hovedstruktur - temavise bestemmelser og retningslinjer	side 8
4. Delområdene	side 18
1. Ryen	side 19
2. Abildsø	side 23
3. Bakkerud	side 26
4. Skullerud	side 29
5. Mortensrud - Lofsrud	side 32
5. Bystyrets vedtak	side 36

## BAKGRUNNSMATERIALE.

- Næringskorridor Oslo syd - forslag til kommunedelplan (høringsutkast). Oslo byplankontor desember 1988.
- "VEDLEGG 2" - Sammendrag av merknader i høringsperioden april - mai 1989 med byplansjefens kommentarer. Notat datert Oslo byplankontor april 1990.
- Skisse til kommunedelplan - næringsarealer og hovedveinett i Oslo syd. Oslo byplankontor juni 1986.
- Skisse til kommunedelplan Oslo syd - del I: Forslag til næringskorridor langs Europaveien. Oslo byplankontor juni 1986.
- Skisse til kommunedelplan Oslo syd - del II: Forslag til utbygging av hovedveinettet. Oslo byplankontor juni 1986.

## 1. HOVEDPRINSIPPENE FOR PLANEN.

Hovedintensjonene bak planen er å skape en attraktiv og velfungerende næringskorridor, der det parkmessige preget er dominerende. Dette søkes oppnådd gjennom lokalisering, arealutnyttelse og fysisk utforming. Næringsområder betyr i denne sammenheng byggeområder for kontor, industri og garasjeanlegg. Etter nærmere angitte kriterier inngår også boliger, service og rekreasjonsanlegg, i næringsområdene.

### ET FUNKSJONELT NÆRINGSOMRÅDE

Områdets beliggenhet inntil Europaveien, med T-banetilknytning og bussforbindelser, gir utgangspunkt for å oppnå meget god tilgjengelighet til næringsområdene. Områdets utbyggingspotensiale er også godt. I deler av området er allerede etablert en betydelig næringsvirksomhet. Likevel er det rom for en vesentlig, økning i antallet arbeidsplasser.

I planen er disse ressursene utnyttet, i første rekke gjennom

- god tilknytning til kommunikasjonsnettet, kollektivtrafikktilbud og veinett
- gjennomgående gang- og sykkelveinett
- god intern kontakt i delområdene
- høy utnyttelse av arealene, høyest der tilgjengeligheten er best.

### ET SELVFORSYNT NÆRINGSOMRÅDE

Bedriftene i et næringsområde kan ha en rekke behov for tjenester knyttet til daglig virksomhet som det er gunstig å ha i nærheten. En bevisst samlokalisering av bedrifter som har gjensidig utbytte av hverandre, kan derfor skape et godt arbeidsfellesskap. Slik samlokalisering kan det legges til rette for ved gjennomføringen av planen.

Både for bedriften og de ansatte er det praktisk å ha i nærheten tilbud som barnehage, dagligvarebutikk, bank, postkontor etc. Om området byr på rekreasjonstilbud, er også dette en betydelig kvalitet. At det er boliger i nærheten, betraktes også som en miljømessig fordel.

At næringsområdet skal være forsynt med viktige tilleggsfunksjoner, er derfor viktige intensjoner bak planen. Disse intensjonene er fulgt opp i første rekke gjennom

- etablering av service
- og rekreasjonstilbud i næringsområdene
- innpassing av boliger på en måte som gir et godt miljø og som samtidig gir et positivt tilskudd til næringsvirksomheten.

### ET GRØNT NÆRINGSOMRÅDE

Områdets landskapsmessige situasjon, i et dalføre mellom grønne åser, i en overgangssone mot Østmarka og med store lokale rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, danner et særpreget utgangspunkt for områdedesign. Planen bygger på en intensjon om at dette grønne preget skal være en bærende ide i utformingen. Variasjonen i landskapsbildet skal utnyttes for å skape en interessant helhet. En satsing på de grønne kvalitetene skal gjøre området attraktivt for bedriftsetablering, og det skal gi et positivt tilskudd til byområdet Oslo syd.



Disse intensjonene er fulgt opp i planen, i første rekke gjennom

- bevaring av grøntarealer som beskriver viktige hovedtrekk i landskapet
- bevaring av særlige viktige landskapsmessige detaljer
- etablering av markerte grøntdrag på tvers av dalen
- innpassing av rekreasjonsanlegg på tvers av dalen
- innpassing av rekreasjonsanlegg i næringsområdene
- vektlegging av arkitektonisk utforming og materialbruk
- tilpassing av ny bebyggelse til landskapet og til eksisterende bebyggelse

## **EN ATTRAKTIV PORT TIL OSLO**

Europaveien danner en viktig atkomst til Oslo fra syd. Her passerer daglig titusener mennesker, både Oslos egne innbyggere, bosatte i regionen og gjennomreisende. Den måten veien og omgivelsene utformes på, er av stor betydning for hvordan de veifarende opplever møtet med byen.

Som del av bakgrunnsmaterialet ligger utredningen "Prinsipper for utforming av gaterommet langs Europaveien", som er utført av Asplan i 1987 for Vegdirektoratet og Vegplankontoret for Oslo. Planens hovedgrep er langt på vei i samsvar med det som Asplans utredning skisserer. Når det gjelder konkret lokalisering av bebyggelse langs veien, innebærer imidlertid forslaget noen andre løsninger enn de som foreslås i Asplans rapport.

En viktig intensjon bak planen er at området skal representere en attraktiv atkomst til Oslo. De veifarende skal ledes gjennom et tiltalende fysisk miljø som hilser velkommen til byen. Disse intensjonene er fulgt opp i planforslaget, i første rekke gjennom

- bevaring av viktige landskapselementer og grøntdrag på tvers av Europaveien
- parkmessig utforming av arealene langs veien
- variasjon i utforming og egenart fra delområde til delområde
- visuelle markeringer av tyngdepunktene i næringsområdet, som leder en gjennom området og skaper gjenkjennelse.

## 2. PLANENS OPPBYGGING OG RETTSVIRKNING.

### TEKNISK OPPBYGGING AV PLANEN

Planforslaget bygger på de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplaner:

Det trekker opp hovedprinsipper for lokalisering, infrastruktur, utbyggingsstruktur og formgiving (avsnitt 3). Med bakgrunn i disse prinsippene er planen vist mere detaljert for 5 delområder. Arealbruken utgjør en viktig del av dette (avsnitt 4).

Bestemmelser setter krav til en detaljprosess før utbygging, og til at utbyggingstakten skal være tilpasset trafikksituasjonen i området. Bestemmelser og retningslinjer angir krav og mål for videre planlegging og utbygging i området.

Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder generelt for hele planområdet, noen gjelder kun for et bestemt sted. For enkelthets skyld er de generelle presentert gjennom den tematiske gjennomgangen i avsnitt 3, mens de spesielle er knyttet til den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4.

### PLANENS RETTSVIRKNING

#### Arealbruk

Arealbruken gis bindende rettsvirkning. For næringsareal N10 i Bakkerud delområde er det usikkerhet knyttet til gjennomføringsmulighetene. Den viste arealbruken, næringsformål, foreslås først gjort gjeldende når det er dokumentert at arealet kan bygges ut. Gjeldende regulering danner forvaltningsgrunnlag inntil så skjer.

Planens endringer i forhold til gjeldende regulering består i hovedsak i at tidligere friområder tas i bruk som byggearealer for næringsvirksomhet. Gjeldende regulering er vist sammen med forslaget til ny arealbruk i den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4.

Det forutsettes ingen umiddelbar formell opphevelsesprosedyre for gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vedtatt. Det forutsettes imidlertid at vedtatt kommunedelplan går foran eldre regulering der det er uoverensstemmelse mellom planene.

#### Krav om videre planlegging

Planen har relativt presise rammer for arealbruk og lokalisering. Det er formulert relativt grove prinsipper for utforming som omfatter de viktigste, overordnede hensyn.

Planområdets karakter er slik at de overordnede prinsipper kan romme ulike formingsmessige løsninger av bebyggelse og anlegg. Det er lite hensiktsmessig å fastsette detaljerte anvisninger for bygningers plassering, høyder, volum, utnyttelse etc. på et for tidlig tidspunkt i forhold til gjennomføringen av planen. Slike vurderinger bør knyttes så nært som mulig til det tidspunktet et delområde skal bygges ut, helst bør de også være knyttet til aktuelle utbyggingsprosjekter.

Før området kan bygges ut, må det derfor foreligge ytterligere vurderinger mht. Bebyggelsens utforming. Disse vurderingene forutsettes gjennomført i tilknytning til detaljfasen, til regulerings- eller bebyggelsesplan.

Før følgende områder kan bygges ut, må det derfor foreligge ytterligere vurderinger mht. bebyggelsens utforming. Disse vurderingene forutsettes gjennomført i tilknytning til detaljfasen, til regulerings- eller bebyggelsesplan.

For følgende områder kreves godkjent reguleringsplan før området bygges ut (se avsnitt 4):

- Felt BN1. (Ryenkrysset)
- Felt BN2-BN3 (Abildsø)
- Felt N9-N10 (Bakkerud)
- Felt NBF1-NBF2 (Mortensrud-Lofsrud)

For de øvrige byggearealene innenfor planområdet kreves godkjent bebyggelsesplan.

I den områdevis gjennomgangen i avsnitt 4 er redegjort for hvilke arealer som skal omfattes av reguleringsplan, og hvilke som skal omfattes av bebyggelsesplan.

#### Andre bestemmelser

Det er gitt bestemmelser om at utbyggingstakten i området gjøres avhengig av trafikksituasjonen.

Det er gitt bindende bestemmelser som betinger etablert infrastruktur i form av gjennomgående samlevei og gang- og sykkelveier ved utbygging.

#### Retningslinjer

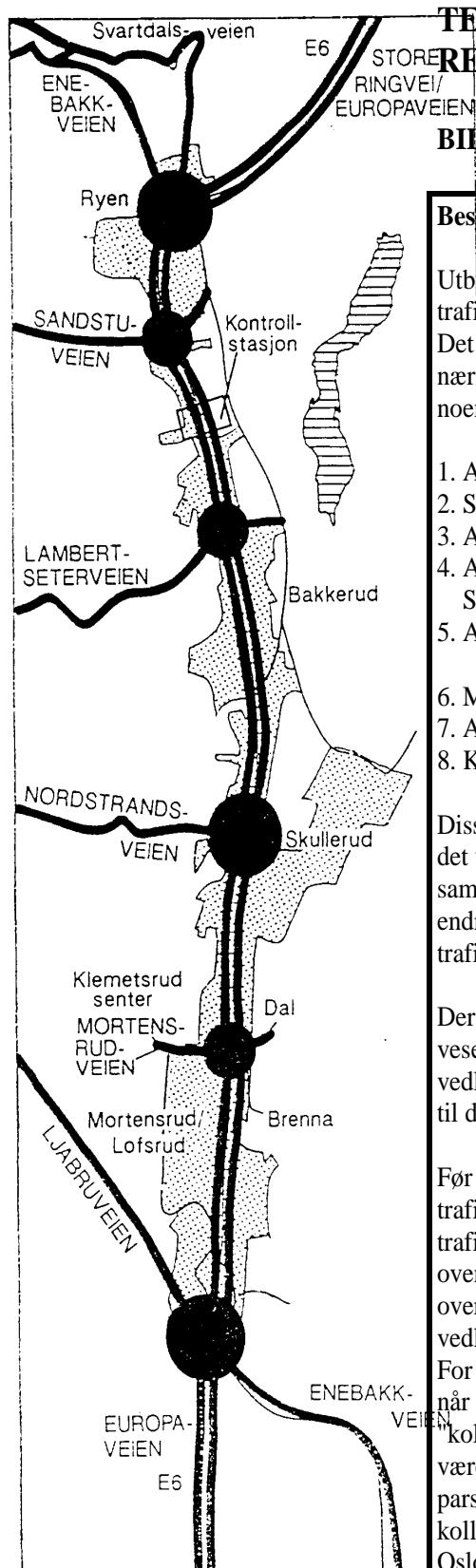
De retningslinjene som er knyttet til planen har ingen rettslig bindende virkning. De er veiledende for den videre planlegging og utbygging i området og danner grunnlag for en dialog mellom utbyggere og byplanmyndigheter i den enkelte plan- og byggesak.

### **PLANENS FLEKSIBILITET**

Planen er ment å gi tilstrekkelig fleksibel ramme for fremtidig næringsutvikling i området. Det gis fleksibilitet i forhold til utbyggingstakten, idet trafikksituasjonen blir avgjørende. Planens formingsanvisninger er av overordnet karakter og gir rom for et stort spekter av løsninger. Hvilke hensyn som skal tas til landskap og omgivelser, og hvilke formingsprinsipper som skal legges til grunn, er gitt gjennom retningslinjer.

I områder hvor overordnede hensyn i dag er uavklart, legges inn særlig stor fleksibilitet mht. arealbruk. Men også generelt innebærer planens arealbruk romslige rammer:

- Blanding av flere arealbruksformål er benyttet der dette anbefales ut fra byplanfaglige vurderinger, f.eks. på Ryen. Det er imidlertid også brukt der det på grunn av overordnede premisser, foreløpig ikke har vært hensiktsmessig å fatte en endelig konklusjon f.eks. på Mortensrud-Lofsrud.
- Friområdene i planen er gjort relativt små. De omfatter de høyest prioriterte landskapsområdene og turdragene. Dette gir en relativt stor andel byggeområder, men det grønne landskapsbildet og turveiene sikres likevel gjennom kvalitetsorienterte retningslinjer knyttet til byggeområdene.
- Justerbar grense mellom arealbruksformål. Det gis anledning til å ta i bruk deler av de viste friområdene, men dette forutsetter at det gis relevante kvaliteter tilbake til rekreasjons- eller landskapshensynene.



### 3. PLANENS HOVEDSTRUKTUR -

## TEMAVISE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

### BILTRAFIKK

#### Bestemmelse:

Utbygging i næringskorridoren skal avpasses i forhold til trafikksituasjonen til enhver tid i området. Det fastlegges 8 forskjellige veisnitt knyttet til avkjørselene til næringskorridoren hvor trafikkb belastningen i en retning ikke i noen time skal overstige følgende antall kjøretøyer i timen:

- |                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| 1. Avkjørsel fra felt BN1 til Ryenkrysset/Europaveien  | 600  |
| 2. Sandstuveien øst for kryss med Europaveien          | 900  |
| 3. Avkjørsel til felt N9 fra Lambertseterveien         | 600  |
| 4. Avkjørsel til felt N11-N13 øst for Skullerudkrysset | 1200 |
| 5. Avkjørsel til felt N15 øst for Skullerudkrysset     | 1200 |
| 6. Mortensrudveien vest for Mortensrudkrysset          | 800  |
| 7. Avkjørsel til felt NBF 1 vest for Mortensrudkrysset | 800  |
| 8. Klemetsrudveien nord for Klemetsrudkrysset          | 900  |

Disse tallene forutsetter at hovedveinettet i Oslo bygges ut i det vesentlige med de elementene som er vist i Oslos samferdselsplan, kfr. bystyremelding nr. 6/89. Ved vesentlige endringer i hovedveinettet eller i andre forhold som påvirker trafikksituasjonen kan trafikktallene vurderes på ny.

Dersom det dokumenteres at de oppgitte trafikktallene vesentlig over- eller undervurderer kapasiteten i vedkommende avkjørsel til Europaveien, skal det tas hensyn til dette når utbedringstiltakene iverksettes.

Før utbygging skal det dokumenteres at trafikksituasjonen og trafikksystemet er akseptabelt, bl.a. skal det vises at trafikkmengdene i de aktuelle snitt ikke overstiger tallene ovenfor. For det tilfelle ett eller flere av trafikktallene overskrides, forutsettes forbedringer i transportsystemet i vedkommende område før videre næringsutbygging kan skje. For snittene 4 -7 forutsettes utbygging av kollektivtrafikken når trafikktallene oppnås, kfr. bestemmelse under avsnitt "kollektivtrafikktilbud". For øvrige snitt kan forbedringene være øking av kapasiteten på aktuelle veikryss og/eller parseller av Europaveien, bedring av kollektivtransportsystemet. Løsningen skal godkjennes av Oslo kommune og Statens Vegvesen.

Det vises også til bestemmelse under "Plangjennomføring".

**Retningslinjer.**

Ved vurderingen av hvilke tiltak som skal settes i verk for å bedre trafikksituasjonen bør også en vurdering inngå av situasjonen utenfor selve planområdet som påvirkes av trafikk fra næringskorridoren, og evt. tiltak utenfor denne.

Ved fordeling av kostnadene for å utbedre transportsystemet bør det også tas hensyn til om utbygging utenfor planområdet påvirker belastningen av veinettet innenfor området.

Det vises også til retningslinjer under "Plangjennomføring".

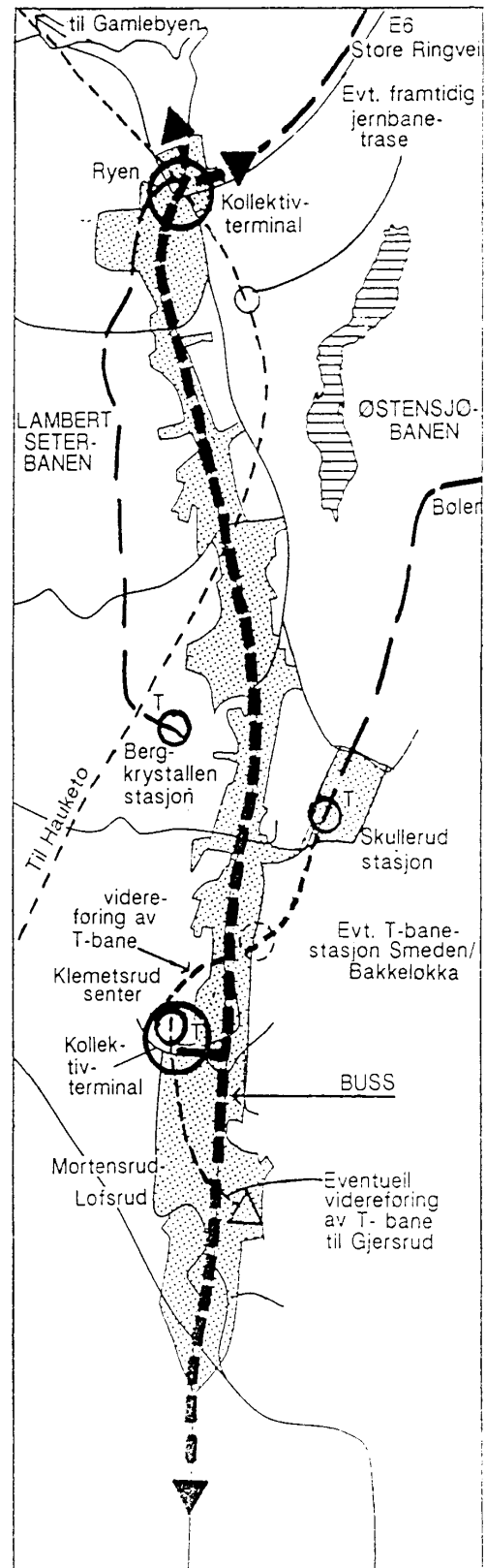
**KOLLEKTIVTRAFIKKTILBUD****Bestemmelse:**

Når trafikkbeklastningen i snittene 6 og 7 overstiger tallene nedenfor (i en retning i maks.timen), kan ikke området Mortensrud/Lofsrud (Felt NBF1) bygges ut ytterligere før utbygging av T-banen er vedtatt med stasjon i området, evt. et likeverdig kollektiv transportsystem:

6. Mortensrudveien vest for Mortensrudkrysset 800
7. Avkjørsel til felt NBF1 vest for Mortensrudkrysset 800

Når trafikkbeklastningen i snitt 5 (avkjørsel til felt N15 øst for Skullerudkrysset) overstiger 1200 kjøretøyer i maks.- timen i en retning, kan felt N15 Bakkeløkka ikke bygges ut ytterligere før T-banestasjon er vedtatt bygd ut i området, evt. et likeverdig kollektivtransporttilbud.

Dersom det dokumenteres at disse trafikktallene vesentlig over-eller undervurderer kapasiteten i vedkommende avkjørsel til Europaveien, skal det tas hensyn til dette når tiltakene skal iverksettes.



Kollektivnettet

## GANG- OG SYKKELVEIER

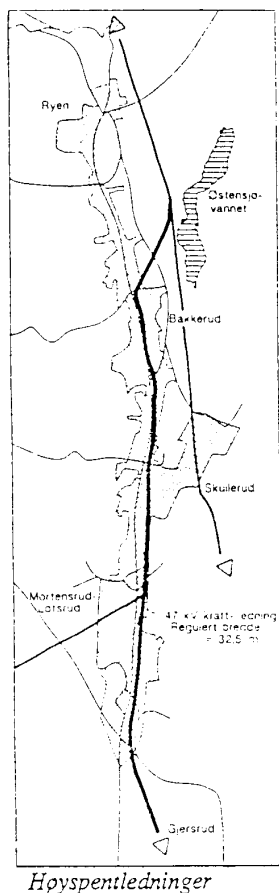
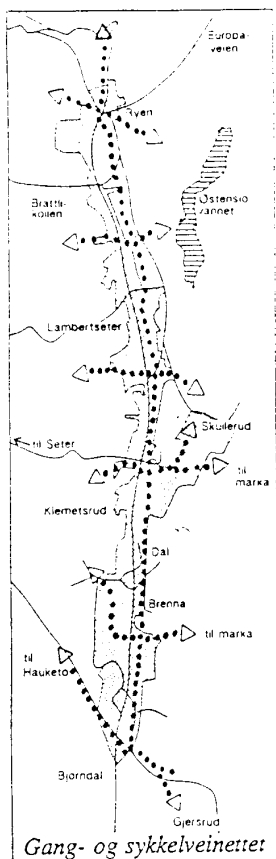
### Bestemmelse:

Det skal etableres et offentlig tilgjengelig gjennomgående gang- og sykkelveinett i planområdet. Gang- og sykkelveien gjennom et detaljplanområde skal senest etableres ved utbygging, av området. Området er ikke byggeklart før gang- og sykkelveien er sikret samtidig med gjennomføring, jfr. plan- og bygningsloven § 67.

### Retningslinjer:

Tverrgående gang- og sykkelveier må krysse E6 planfritt. Tverrforbindelsene bør etableres i sammenheng med grøntdrag og turveier og kollektivknutepunkter.

Gang- og sykkelveier innarbeides som del av regulerings- eller bebyggelsesplan for delområdene. Veiene bør gis kortest mulig trasé gjennom området uten unødig store høydevariasjoner. De bør legges i tiltalende og varierte omgivelser, delvis i grøntområder, delvis gjennom bebygde områder. Veiene må også ligge slik at de er beskyttet mot forurensninger fra Europaveien.



## HØYSPENTLEDNINGER

### Retningslinjer:

Disponeringen av næringsarealene må gjøres slik at det ikke lokaliseres oppholdsarealer for nært kraftledningenes magnetfelt. Det bør dokumenteres gjennom målinger at bygninger med datautstyr får tilstrekkelig avstand fra ledningene.

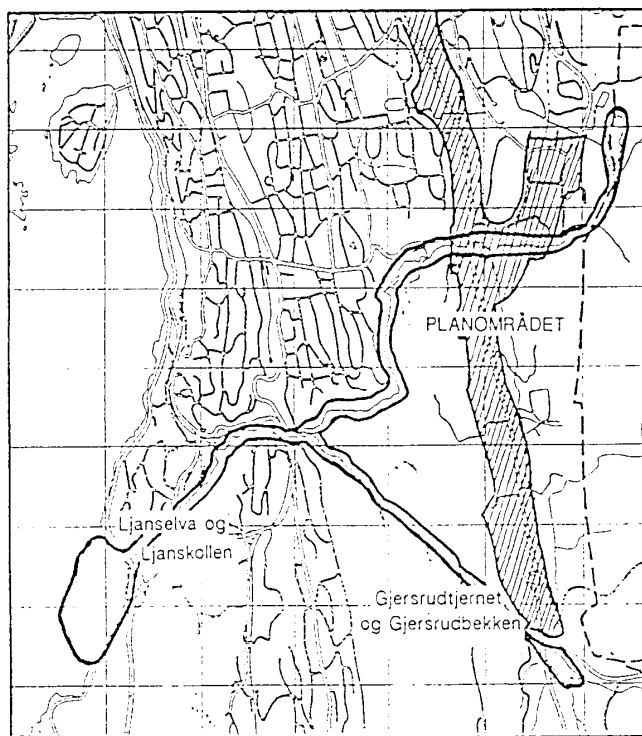
## LANDSKAP OG NATUR

### Retningslinjer:

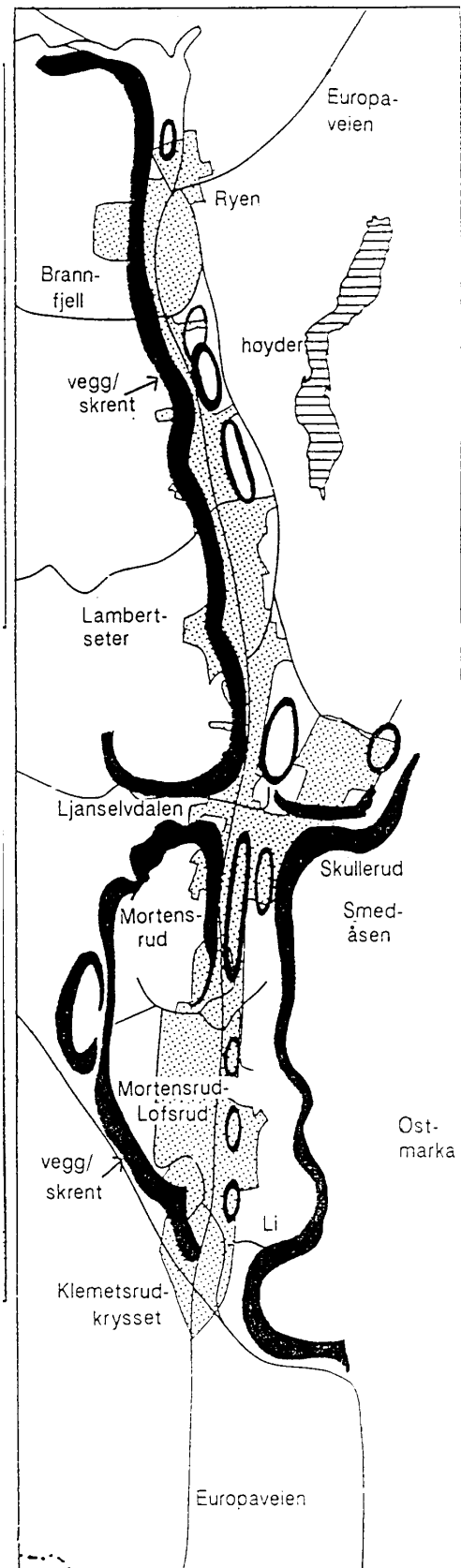
Bebyggelse og anlegg bør underordne seg eller aksentuere de viktige landskapstrekkene i området. Eksisterende høyvegetasjon bevares mest mulig.

Eventuell utbygging innenfor de arealene planforslaget viser som bevaringsverdige landskapsområder, må forutsettes å gi tilbake områdekvaliteter som fullt ut erstatter tapte arealer og vegetasjon. Slik erstatning kan være tilføring av nye brukskvaliteter som publikumsrettede funksjoner, eller erstatning for de tapte grøntarealene ved tillegg av grøntareal annet sted. Det .can også være en særlig gunstig arkitektonisk løsning, som ikke oppnås på annen måte.

Overbyggingsprosjektet bør utformes slik at de medvirker til å forsterke den grønne tverrkontakten over E6. Samtidig bør de gi en offentlig tilgjengelig gang- og sykkelveikontakt over veien.

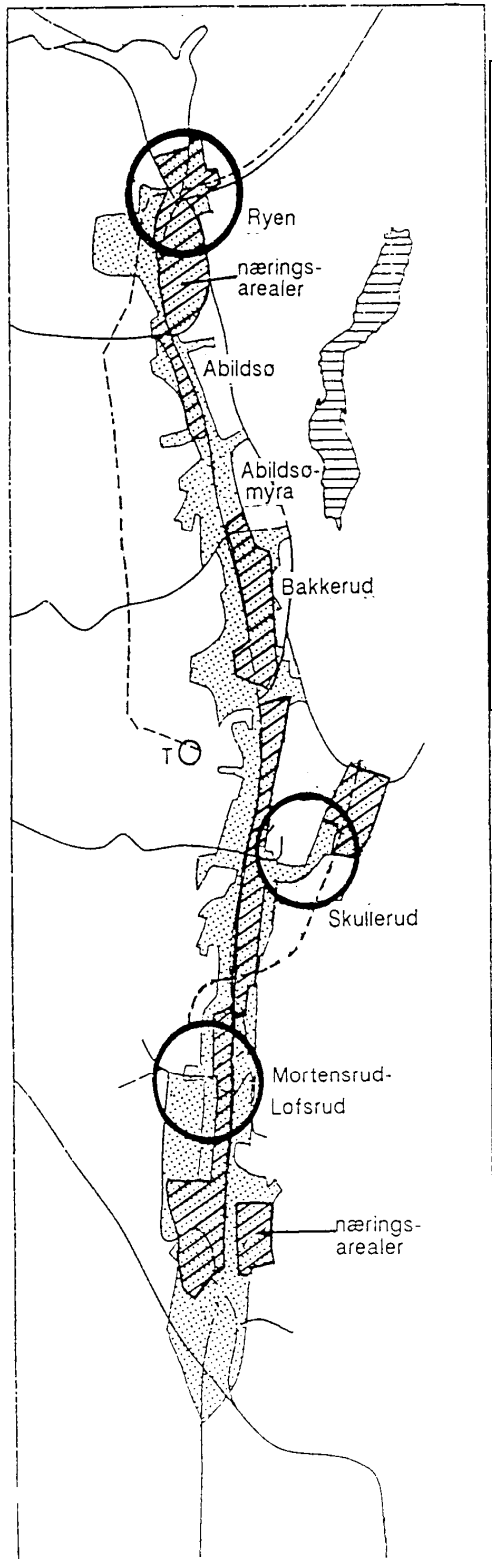


Ljanselvvassdraget



Landskapstrekk

## NÆRINGSOMRÅDER



Tyngdepunkter i næringskorridoren

### Retningslinjer:

Hovedtyngden i næringsutbyggingen lokaliseres til knutepunktene Ryen og Mortensrud-Lofsrud og dessuten på Skullerud, dersom Østsjøbanen forlenges.

Generelt gis de næringsarealene som har best tilgjengelighet fra transportnett, dvs. ved kollektivknutepunkter og ved de større veikryssene, høyest utnyttelse.

Det er stilt krav om godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan før arealene kan bygges ut. For arealer og prosjekter som har spesielt stor betydning for byen o. for områder hvor det er manglende overordnede avklaringer, forutsettes fremmet reguleringsplan. Dette gjelder Ryenkrysset, Abildsø, Bakkerud og Mortensrud-Lofsrud. For de øvrige arealer kreves bebyggelsesplan før utbygging.



## SERVICE

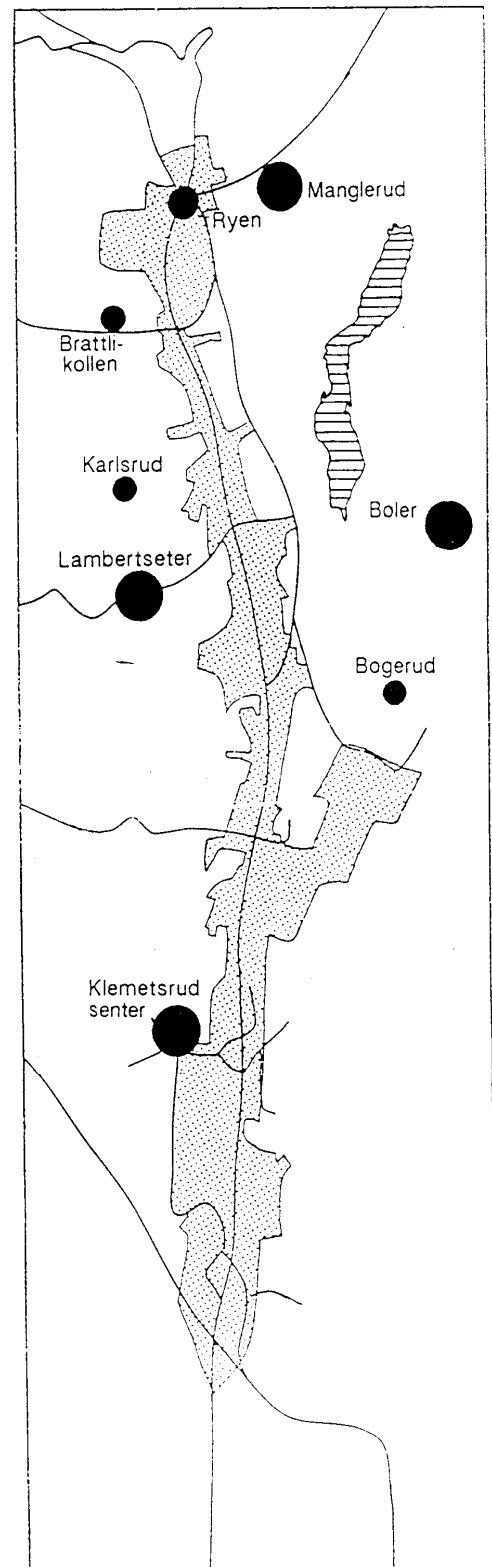
### Retningslinjer:

Servicefunksjoner med større markedsbehov bør lokaliseres i de større lokalsentraene i området f.eks. Klemetsrud senter, i tillegg til knutepunktet Ryen. Her foreslås etablert bedriftsorientert service som hotell, kongressenter, restaurant, catering, renholdsbyrå, trykkeri, reklamebyrå etc.

I næringsområdene forøvrig bør servicefunksjonene begrenses til slike som er rettet mest mulig mot bedriftene og deres ansatte, og som altså ikke konkurrerer med lokalsentraene. Det vil f.eks. kunne si: barnehage, kantine, post, bank, tannlege, lege, fysioterapeut, apotek, frisør, reisebyrå, budtjeneste, sikkerhetsfunksjon, mindre kolonialforretning., o.l.

Innarbeiding av slike funksjoner er særlig naturlig når området organiseres som næringspark.

Slike servicefunksjoner bør lokaliseres i næringsområdenes tyngdepunkter, der tilgjengeligheten er størst. Funksjonene bør ha god tilknytning til gang- og sykkelveinettet.

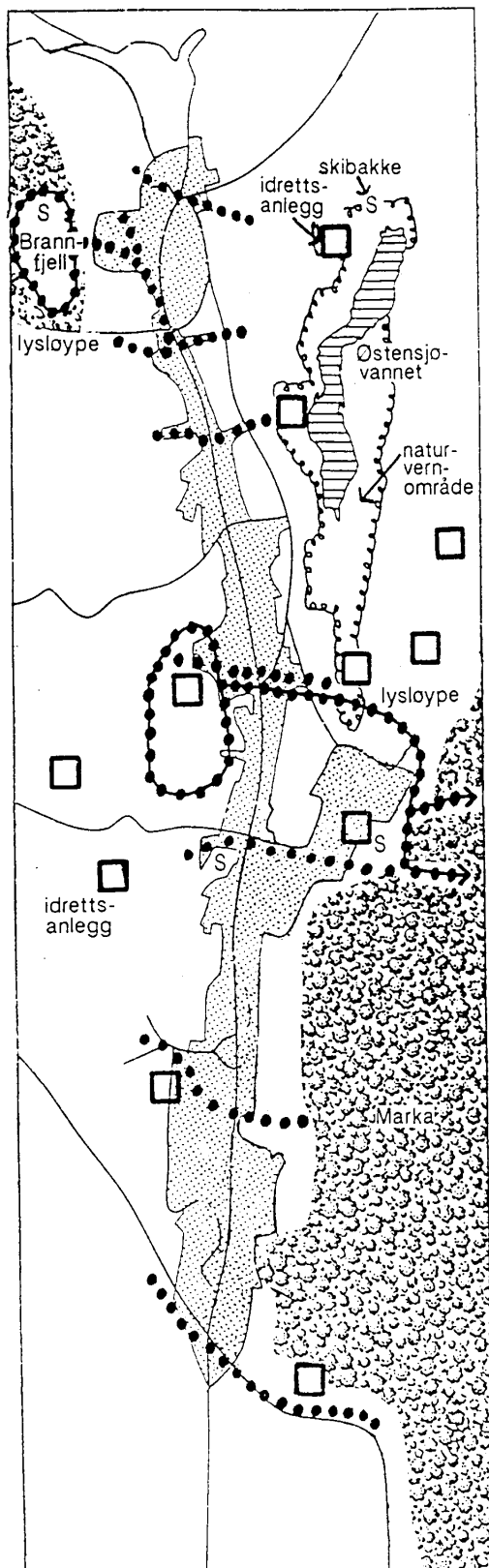


Senterstruktur

## REKREASJONSANLEGG

### Retningslinjer:

I næringsområdene bør det anlegges rekreasjonsanlegg, både innendørs og utendørs, for bruk av bedriftenes ansatte og av bydelen for øvrig. Slike rekreasjonsanlegg bør knyttes til det øvrige nett av rekreasjonstilbud i byområdet gjennom gang- og sykkelveinettet.



Rekreasjonsområder og -anlegg

## BOLIGER

### Bestemmelse:

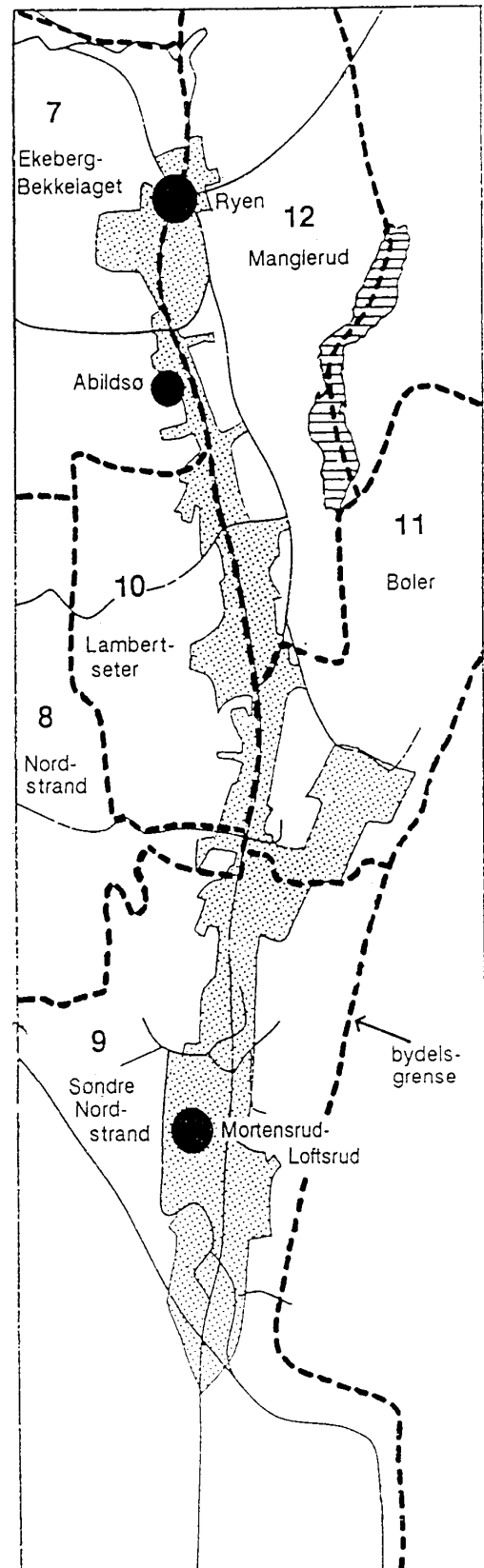
Ny og eksisterende boligbebyggelse skal skjermes fra trafikkområdene slik at støynivået holder seg innenfor de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet. Skjerming bør fortrinnsvis skje ved hensiktsmessig plassering av bebyggelse i forhold til trafikkområdene. Det skal ikke bygges boliger i områder som etter skjerming har et støynivå over 60 dB(A).

Regulerings- og bebyggelsesplaner som berører eksisterende eller nye boligområder skal dokumentere at støynivået for boligene ikke overskrider de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79, evt. begrunne særskilt hvis det er gjort avvik.

### Retningslinjer:

Med unntak av Ryen og Abildsø skal utbyggingsområdene inneholde en klart underordnet andel av boliger, om noen. I følgende typer situasjoner bør en viss boligandel aksepteres:

- I funksjonelle tyngdepunkter med høy kollektiv tilgjengelighet, nærhet til skole samt offentlig og privat service.
- Der arealet er skjermet for støy på grunn av sin beliggenhet i forhold til trafikken, eller der overbyggingsprosjekter eller andre spesielt støyskjermende bebyggelsesformer gjør området særlig egnet dl boligformål.
- Boliger bør kunne samlokaliseres med næringsvirksomhet som ikke er forurensende.
- Ved samlokalisering, av boliger og næringsvirksomhet må det gis usjenerte uteplasser for boligene. Boligene bør også ligge mest mulig usjenert i forhold til trafikksone i næringsområdene.
- Næringsbebyggelsen bør i størst mulig grad fungere som skjerm for trafikkstøy i forhold til boligene og deres uteområder. Dette gjelder også for eksisterende boliger.
- Boliger bør lokaliseres slik at de får en naturlig, kontakt med tilstøtende, eksisterende boligområder.



Boliger og bydelsinndeling

**PLANGJENNOMFØRING****Bestemmelse:**

Utbygging av næringsområdene kan ikke skje før gjennomføring av nødvendige infrastrukturprosjekt er sikret. I disse inngår hovedveier, næringskorridorens tilknytting, til hovedveinettet, interne kjøreveier, tiltak for kollektivtrafikken, gang- og sykkelveier, kommunaltekniske anlegg, turveier og friområder.

**Retningslinjer:**

I forbindelse med at det utarbeides regulerings- eller bebyggelsesplan for de enkelte utbyggingsområder inngås det avtale mellom Oslo kommune, Statens Vegvesen og utbyggerne om gjennomføring og kostnadsfordeling for infrastrukturprosjekt i samsvar med kommunedelplanen. I avtalen fastlegges også prosedyren og kostnadsfordeling for forbedringer av transportnettet når trafikkmengdene i de aktuelle tellesnitt overstiger angitte maks. tall, kfr. bestemmelse til avsnitt "Biltrafikk".

## UTFORMING AV DELOMRÅDENE

### **Bestemmelse:**

Utformingen av delområdene forutsettes nærmere presisert som del av regulerings- eller bebyggelsesplan.

Ved overbyggingsprosjekt fastlegges byggegrense mot riksvei i reguleringsplan for vedkommende felt. For øvrige nye utbyggingsområder skal bestemmelsen i veglovens § 29 om byggegrense fra midtlinje for fra midtlinje for riksvei ligge til grunn for regulerings- og bebyggelsesplaner.

I regulerings- eller bebyggelsesplan forutsettes en samlet løsning for hvert detaljplanområde med hensyn til bilveiadkomst gjennomgående gang- og sykkelvei samt utforming av bebyggelse, øvrige anlegg og grøntområder.

Som tillegg til bebyggelsesplan, evt. byggemelding, når slik fremmes med grunnlag i reguleringsplan, forutsettes fremlagt utomhusplan.

### **Retningslinjer:**

Bebyggelse og grøntanlegg bør arronderes slik i forhold til Europaveien at det visuelle bildet langs veien blir attraktivt.

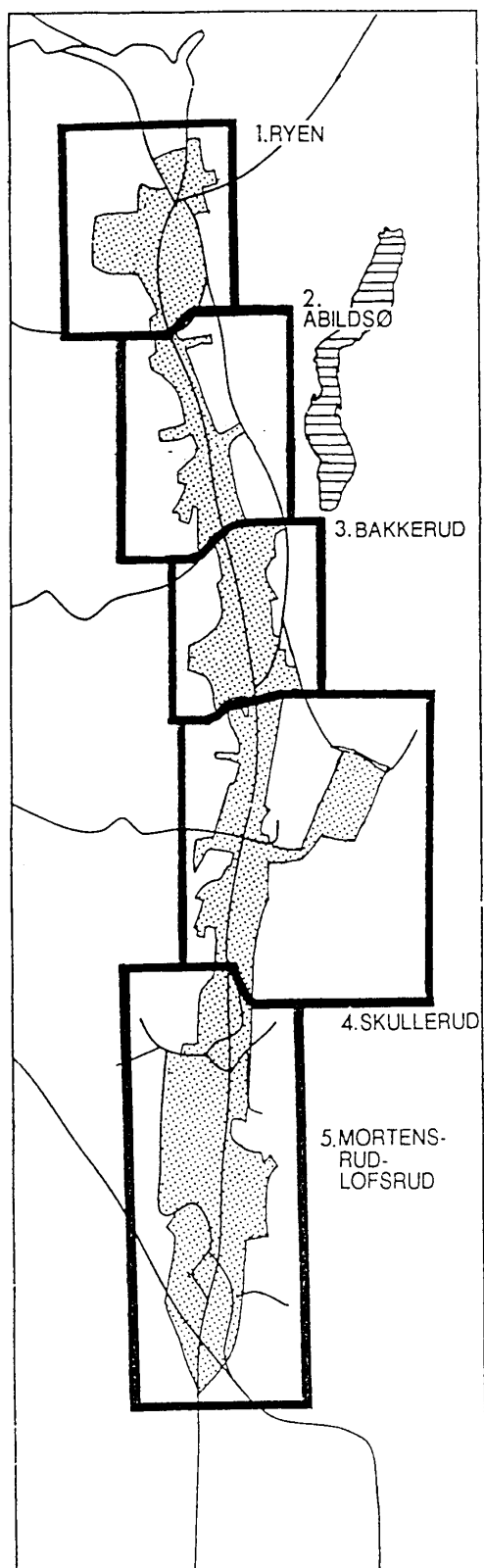
Det bør skapes et attraktivt bygningsmessig miljø i parkmessige omgivelser. Parkering bør fortrinnsvis legges under terreng, evt. i parkeringshus. Dersom parkering på terreng ikke kan unngås, bør det skje en terrengmessig behandling og en tilplanting som skaper et parkmessig hovedinntrykk.

Det bør tilstrebes å gi hvert enkelt delområde en egen identitet, også med hensyn til formgiving. De spesielle landskapsmessige trekkene ved det enkelte delområde bør utnyttes i denne sammenheng.

Innenfor hvert delområde bør det søkes en enhetlig, men likevel variert bygningsmessig komposisjon. Enhetlig materialbruk bør også tilstrebes innenfor hvert delområde.

De funksjonelle tyngdepunktene i næringskorridoren bør markeres, også visuelt.

Der ny bebyggelse legges inn mot eksisterende boliger, må det vises hensyn til denne gjennom tilstrekkelig avstand og vegetasjonsbelte og ved avpassing av høyder.



## 4. DELOMRÅDENE.

### INDELING I DELOMRÅDER

Planen er i det følgende presentert for 5 delområder. Inndelingen har en funksjonell og formmessig side. Hvert delområde representerer en enhet med en egen rolle i næringskorridoren, og med en egen indre sammenheng. Det har sin egen identitet, bygd på de lokale muligheter og kvaliteter.

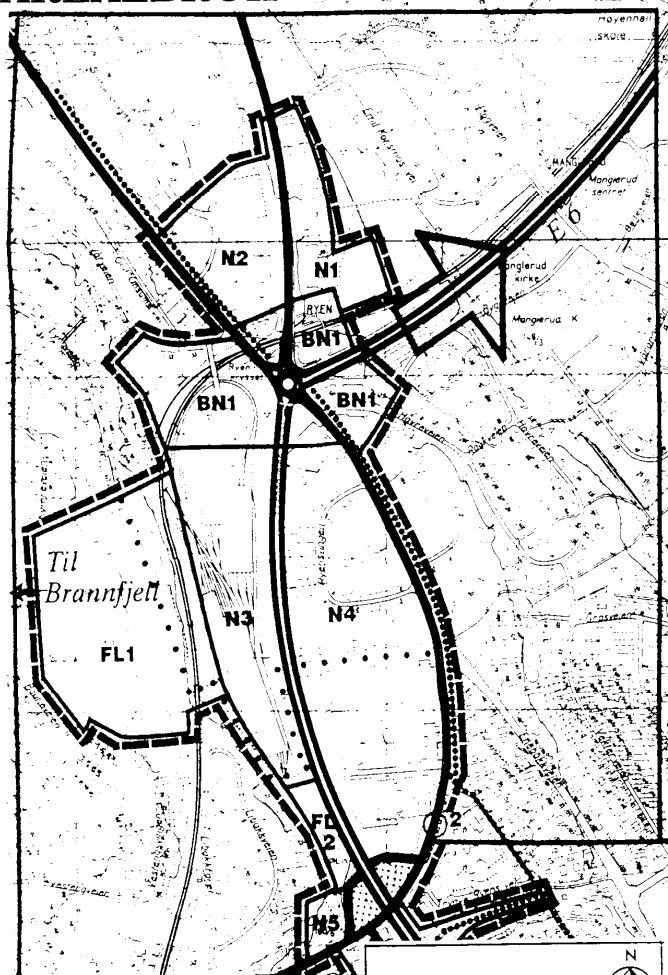
### GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER ER PRESENTERT I AVSNITT 3.

Arealbruk, bestemmelser og retningslinjer er presentert samlet for hvert delområde i dette avsnitt. Generelle bestemmelser og retningslinjer, gjengitt i avsnitt 3, gjelder alle delområdene i næringskorridoren, men av redigeringsmessige hensyn er de ikke gjentatt for hvert delområde. Det vises til oppsettene i avsnitt 3.



# 1. RYEN

## AREALBRUK



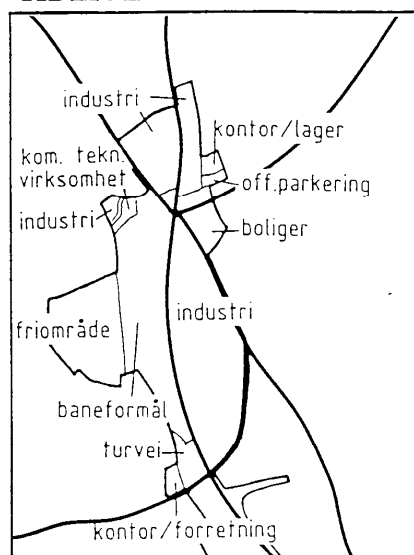
### TEGNFORKLARING

<b>BYGGEOMRÅDER</b>	
<b>N</b>	Næringsområde
<b>BN</b>	Bolig og næring blandet
<b>FRIOMRÅDER</b>	
<b>FL</b>	Friområde der landskaps hensyn er spesielt viktig
<b>TRAFIKKÅRER</b>	
	Hovedvei
	Gang-og sykkelvei
	Sti
	Trafikkområde
	Tellepunkt

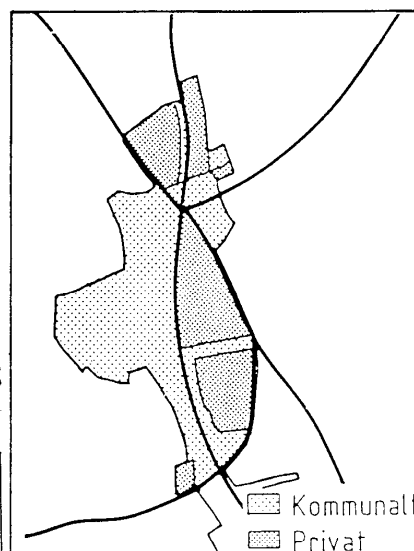
### AREALDATA

N 1:	61 da
N 2:	40 da
N 3:	68 da
N 4:	131 da
N 5:	35 da
BN 1:	75 da
FL 1:	90 da
FL 2:	10 da

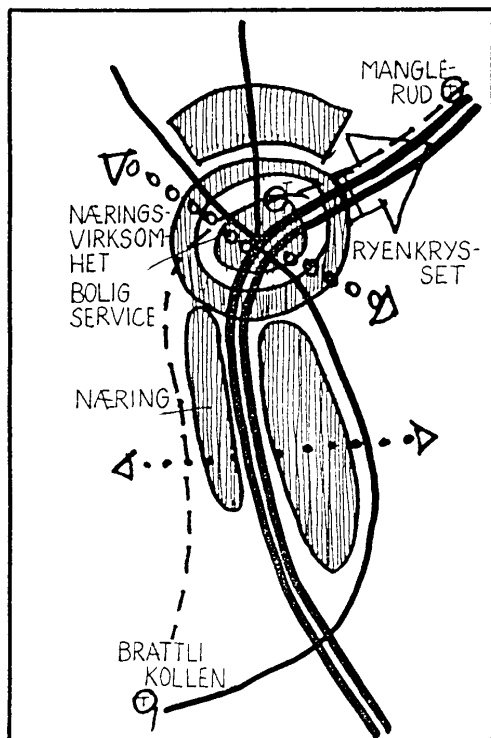
### TIDLIGERE REGULERING



### EIENDOMSFORHOLD







Skisseprinsipper for funksjoner/arealbruk

særlig gode tilgjengeligheten området har. Stedets sentrale beliggenhet i forhold til Oslo Sentrum og tilgjengeligheten til byens transportnett må utnyttes som egen kvalitet når det gjelder funksjonsinnhold. Servicefunksjoner med et større markedsbehov bør lokaliseres her.

Næringsvirksomheten kan med fordel omfatte høykompetansebedrifter og funksjoner med Oslo-Akershusregionen som administrasjonsområde og som område for offentlig tjenesteyting eller forvaltningsområde for privatdrevet virksomhet.

Områdene N1, N2, N3, N4 og NS opprettholdes i hovedsak disponert til næringsvirksomhet som i dag.

Et større prosjekt rundt Ryenkryset, på areal BN1, forutsettes å inneholde både boliger, service og næringsvirksomhet. Innslaget av boliger bør være høyt, ut fra en vurdering av den demografiske situasjonen, som peker på at et tilskudd av nye boliger vil gi et bedre grunnlag for offentlig og privat service i dette byområdet. I areal BN1 inngår eksisterende boligblokk for trygdeboliger. Utvikling av BN1 bør sees i sammenheng med eventuell utvikling av Manglerud senter.

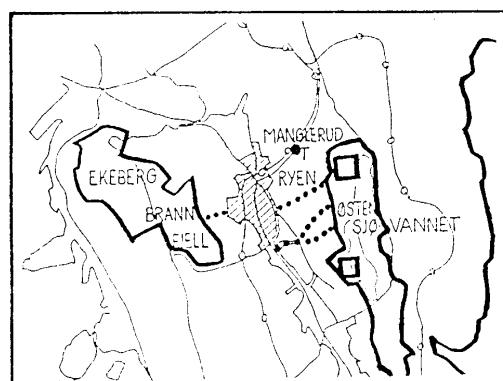
Areal BN1 forutsettes gitt bilatkomst fra Ryenkryset via sekundærveinettet.

Fordi et overbyggingsprosjekt på areal BN1 vil ha stor betydning for byen, både funksjonelt og visuelt, stilles krav om reguleringsplan godkjent av bystyret før utbygging.

For de øvrige arealene er bebyggelsesplan tilstrekkelig. Byggemelding kan også fremmes med grunnlag i gjeldende reguleringsplan i området utenom BN1, da disse arealene er regulert til formål som er i tråd med kommunedelplanen. Areal BN1 forutsettes gitt bilatkomst fra Ryenkryset via sekundærveinettet.

Planfri kryssing av E6 for fotgjengere og syklisters sikres ved Ryenkryset og i forbindelse med turveien lenger syd.

Fordi et overbyggingsprosjekt på areal BN1 vil ha stor betydning for byen, både funksjonelt og visuelt, stilles krav om reguleringsplan godkjent av bystyret før utbygging.



Rekreasjon

## OMRÅDE 1 RYEN.

### PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Ryen forutsettes utviklet som et funksjonelt hovedtyngdepunkt i næringskorridoren, med grunnlag i den

For de øvrige arealene er bebyggelsesplan tilstrekkelig. Byggemelding kan også fremmes med grunnlag i gjeldende

reguleringsplan i området utenom BN1, da disse arealene er regulert til formål som er i tråd med kommunedelplanen.

## PLANINNHOLD - FYSISK UTFORMING

Den fysiske utformingen av bebyggelse og anlegg i området bør gjøres slik at den understreker Ryen som et tyngdepunkt i næringskorridoren og i forhold til byens trafikknutepunkter. Arealene bør gis høy utnyttelsesgrad.

Arealene FL1 og FL2 i den bratte skråningen i vest bør opprettholdes som viktige deler av et dominerende landskapstrekk. Skogen bør bevares mest mulig av hensyn til silhuettvirkninger og lokalklima. Eksisterende tursti langs skråningen, med flott utsikt over byområdet mot øst, forutsettes opprettholdt.

Utforming av bebyggelse og anlegg bør ta hensyn til den generelt sterke vindbelastningen i området. Beplantninger bør utføres for å bedre lokalklimaet.

Det bør innpasses servicefunksjoner som retter seg mot næringskorridoren som helhet. Manglende bydelsorientert service av både offentlig og privat karakter bør også innpasses. Ryen skal ikke konkurrere med eksisterende lokalsentra når det gjelder varehandel.

Atkomsten til T-bane, buss, evt. jernbanestasjon og hovedveinett bør gjøres enkel og attraktiv for Ryenområdet som helhet.

### Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For areal BN1 forutsettes ny godkjent reguleringsplan før utbygging.

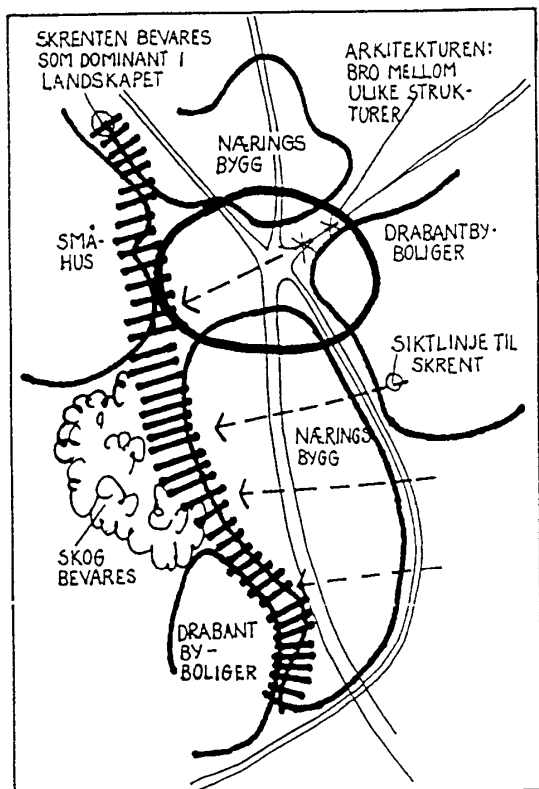
For hvert av de øvrige arealene, N1, N2, N3, N4 og N5, eventuelt enkelteiendommer innenfor disse arealene, kan byggemelding fremmes med grunnlag i gjeldende regulering. For område N3 forutsettes godkjent bebyggelsesplan før utbygging i samsvar med kommunedelplanen. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Ved planlegging og utbygging, av areal BN1 skal det sørges for offentlig tilgjengelige tverrforbindelser over trafikkområdene for fotgjengere og syklister.

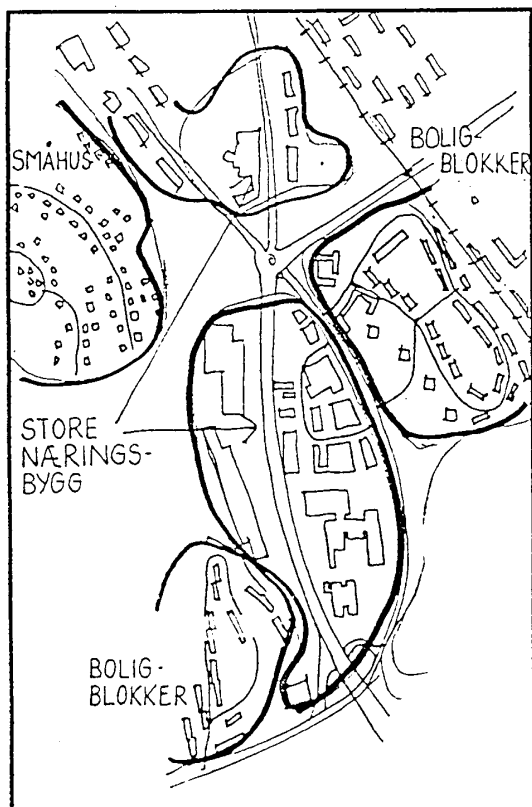
### Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Areal BN1, Ryenkrysset med omgivelser, bør utvikles gjennom et overbyggingsprosjekt. Et slikt prosjekt bør inneholde både næringsarealer og boliger. Boligandelen bør være relativt stor, anslagsvis 50%.

Omfanget av boligbebyggelse og fordeling av leilighetsstørrelser på areal BN1 forutsettes avstemt i forhold til lokal servicekapasitet.



Skisse utformingsprinsipper



Bebyggelsesstruktur

### Retningslinjer (fysisk utforming):

Ryen bør formes som en attraktiv port til Oslo.

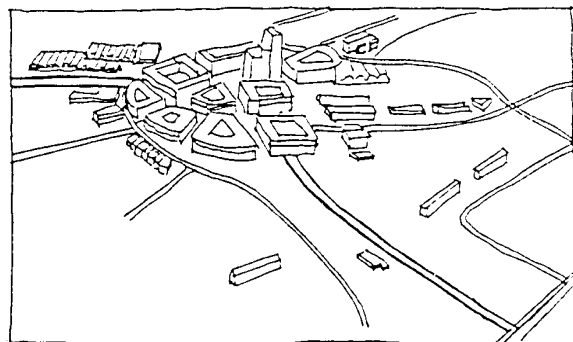
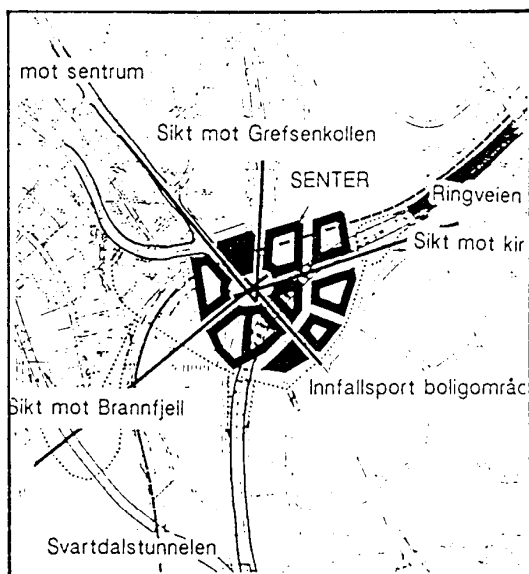
Den arkitektoniske utformingen skal knytte sammen de ulike fysiske strukturene som møtes her. Utformingen skal understreke at dette er tyngdepunktet i næringskorridoren og de mer sentrumsnære bydelene.

Området rundt Ryenkrysset forutsettes gitt en høy utnyttelse.

Den bratte skråningen i vest bør holdes mest mulig fri for bebyggelse. Ny bebyggelse bør ikke stenge for viktige siktlinjer til skråningen.

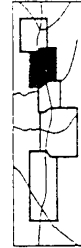
Utforming av bebyggelse og utendørs oppholdsarealer bør søke å nøytralisere vindbelastningen. Det bør bl.a. vises forsiktighet med høye bygninger som kan skape sjenerende skygge- og vindeffekter på omgivelsene.

Sikten mot Grefsenkollen bør bevares for trafikanter sydfra på Europaveien, også etter senking av veitraséen og overbygging av krysset.

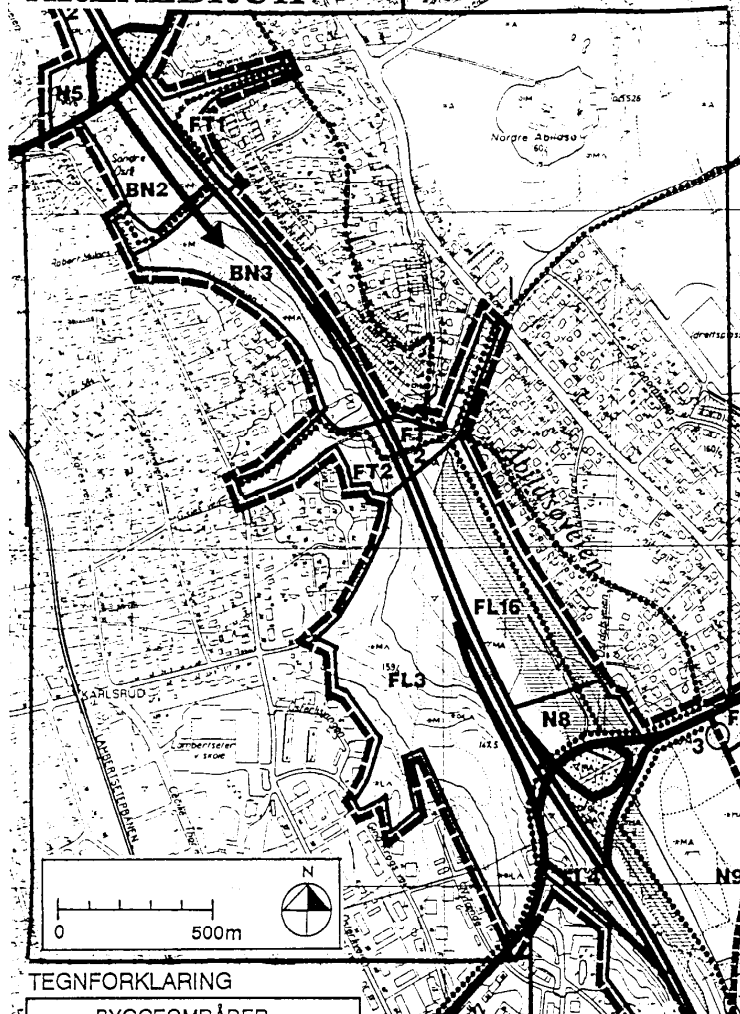


*Skisseutkast til overbyggingsprosjekt over  
Ryen-krysset (Taugbøl og Øverland)*

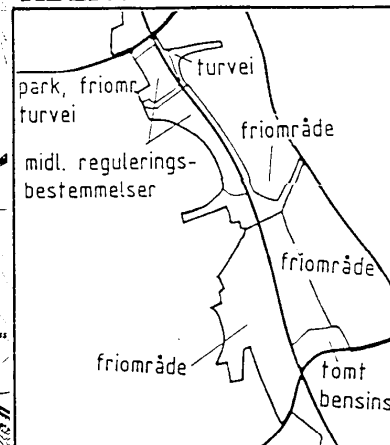
# 2. ABILDSØ



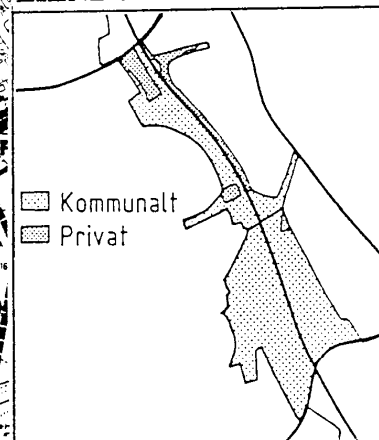
## AREALBRUK



## TIDLIGERE REGULERING



## EIENDOMSFORHOLD



## TEGNFORKLARING

### BYGGEOMRÅDER

- N** Næring
- BN** Blandet bolig og næring

### FRIOMRÅDER

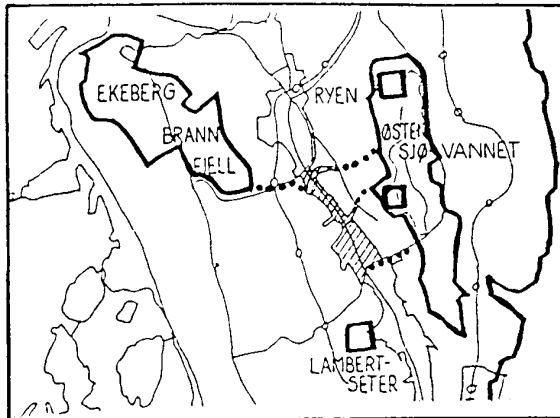
- FL** Friområde, der landskaps-hensyn er spesielt viktige
- FT** Friområde, der turveidrag er det primære formål

### TRAFIKKÅRER

- Hovedvei
- Veladkomst
- ⋯ Gang- og sykkelvei
- ▨ Trafikkområde

### AREALDATA

N 8:	33 da
BN2:	40 da
BN3:	35 da
FL 3:	135 da
FL16:	80 da
FT 2:	28 da



Rekreasjon

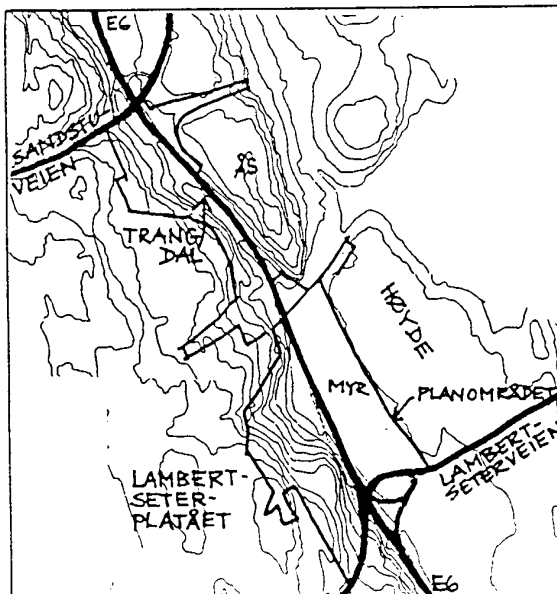
Delområdet forutsettes utviklet med en blanding av næringsvirksomhet og boliger på arealene BN2 og BN1

Det åpnes for en overbygging av E6 i syd, på BN3, hvor de terrengmessige betingelsene er gunstige for slike løsninger. Dette anses å gi den best mulige skjerming mot trafikkstøy i dette området. Særlig er boligene på Østsiden av veien vanskelig og kostnadskrevenende å skjerme med tradisjonelle metoder. En annen begrunnelse for å anbefale overbygging er at dette fører til frigjøring av vesentlig større byggearealer på sidene av veien enn det man ellers ville fått.

Et lokkprosjekt forutsettes å gi relativt god støyskjerming også for prosjektet selv. Dette gjør det mulig å oppnå et akseptabelt miljø, også for boliger.

Det anbefales en relativt høy boligandel, dog ikke større enn at det gir akseptable kostnadsrammer. Foreløpige overslag gir antydning om at en boligandel på 50% kan være realistisk. En såpass stor boligandel vil gjøre at boligområdene øst og vest for Europaveien blir knyttet bedre sammen.

Området gis adgang til E6 via Sandstuveien. Tidligere regulert turveiforbindelse mellom Brattlikollen og Østensjøvannet i FT1 200 m syd for Sandstuveien opprettholdes og suppleres med planfri kryssing over E6.



Landskap

## PLANINNHOLD - FYSISK UTFORMING

En høy arealutnyttelse er gitt konsekvens av overbyggingsløsninger. Store byggevolumer og stive former hører gjerne også med. Landskapsformene gjør i utgangspunktet Abildsø delområde robust med hensyn til utbyggingsvolumer og, bygningshøyder.

## OMRÅDE 2 ABILDSØ

### PLANINNHOLD - FUNKSJONER

En nybygging vil imidlertid komme i nær kontakt med bolig- og småhusmiljø på begge sider. Dette stiller særlige utfordringer til arkitektoniske løsninger.

**Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):**

For hvert av arealene BN2 og BN3 forutsettes godkjent reguleringsplan før arealet bygges ut.

For hvert av delområdene BN2 og BN3 skal det i reguleringsplanen inngå støyreducerende tiltak for eksisterende bebyggelse i området slik at de veiledende støygrensene gitt i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet ikke overskrides. Utbygging av delområdene BN2 og BN3 som fører til at allerede støybelastede boliger utenfor planområdet får økt støy, må ikke forekomme.

I nordlige del av delområdet, på areal BN2 bør utformingen ta utgangspunkt i de dominerende arkitektoniske elementene, - motorveikrysset og allerede etablert næringsbebyggelse i skråningen nord for Sandstuveien.

**Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):**

Delområdet som helhet bør inneholde 50% næringsbebyggelse og 50% boliger.

Sydlig del av området, BN3, bør utvikles gjennom overbyggingsprosjekt.

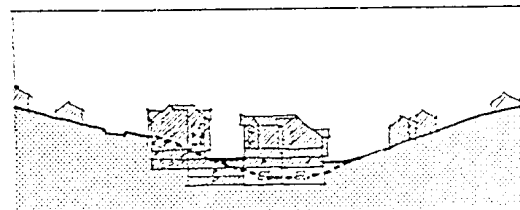
Dersom en senere kommer til at overbyggingsprosjekt ikke skal realiseres, bør en større andel av bebyggelsen i syd, på grunn av støyutsatthet, utnyttes til næringsformål, eventuelt beholdes som en grønn, skogkledd skråning.

Trafikk til næringsvirksomheten i området bør i minst mulig grad belaste Østerliveien og Abildsøveien.

Et overbyggingsprosjekt på BN3 bør inneholde offentlige tverrforbindelser over E6 for fotgjengere og syklistene, som på en naturlig måte knytter sammen lokal- og turveinettet på begge sider av Europaveien. Dersom det etableres slike forbindelser, kan dette eventuelt erstatte den foreslåtte fotgjengerbrua over E6 langs FT1.

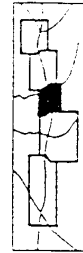
**Retningslinjer (fysisk utforming):**

Et overbyggingsprosjekt på areal BN3 bør definere seg klart i forhold til de spesielle landskapsformene det plasseres i. Fasaden mot nord og syd bør gis et tiltalende og grønt preg.

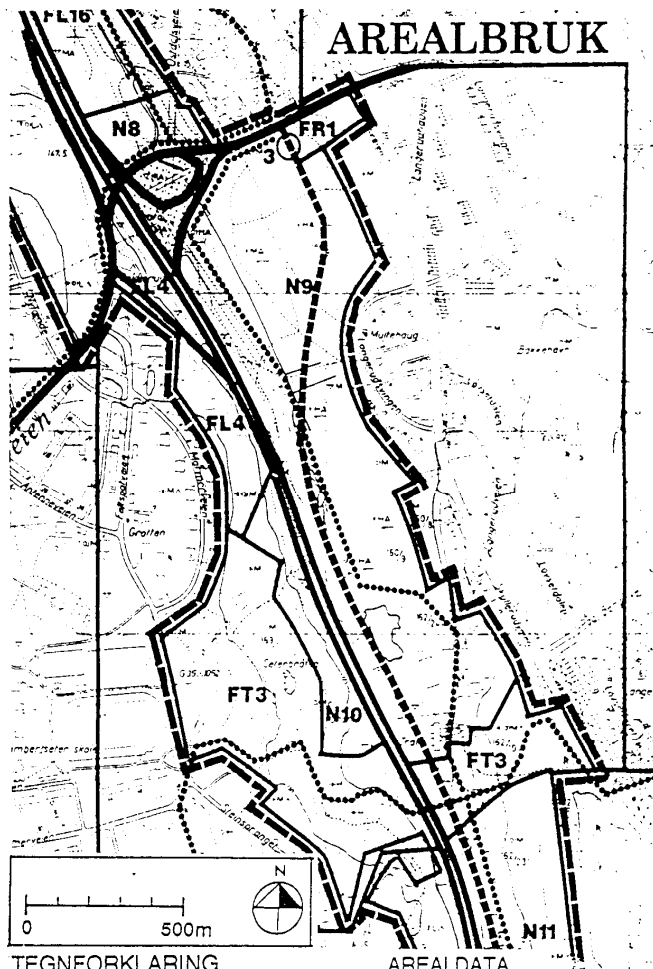


Skisse overbyggings-prosjekt

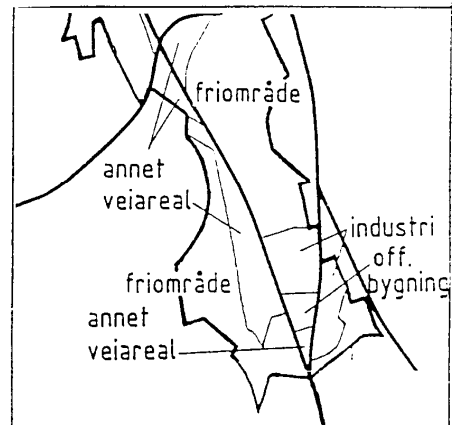




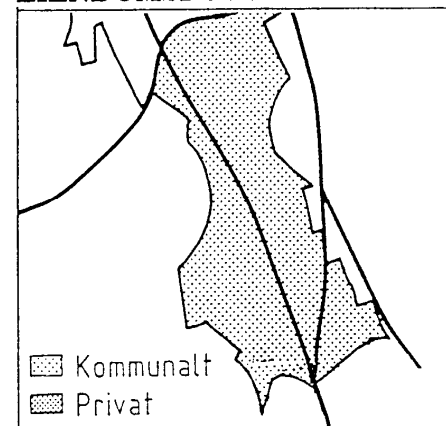
### 3. BAKKERUD



#### TIDLIGERE REGULERING



#### EIENDOMSFORHOLD



#### TEGNFORKLARING

- BYGGEOMRÅDER**
- N** Næringsområde
- FRIOMRÅDER**
- FL** Friområde, der landskaps-hensyn er spesielt viktige
- FT** Friområde, der turveidrag er det primære formål
- FR** Friområde, der rekreasjons-anlegg er det primære formål

- TRAFIKKÅRER**
- Hovedvei
- Veiadkomst
- ⋯ Gang-og sykkelvei
- ⋯ Internvei
- ⊙ Trafikktellepunkt
- ⊞ Trafikkområde

#### AREALDATA

N 9:	190 da
N10:	26 da
FR1:	12 da
FL4:	35 da
FT3:	103 da

## OMRÅDE 3 BAKKERUD

### PLANINNHOLD - FUNKSJONER.

Det flate området N9 øst for E6 forutsettes utnyttet til næringsformål. Arealet har en arrondering som gir gode muligheter for næringsutvikling.

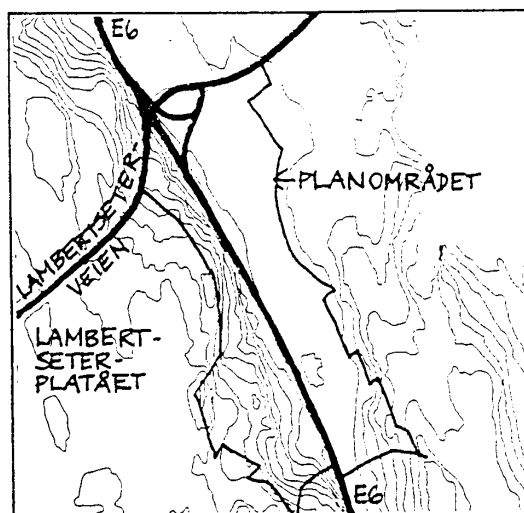
Planen viser også en ca. 50 m bred stripe vest for E6, areal N10, disponert til næringsformål. Forutsetningen for en slik løsning er at arealet kan gis adkomst via N9 og i planfri kryssing med E6, eventuelt som et overbyggingsprosjekt. De tekniske og økonomiske sidene ved en slik løsning er ikke utredet, forslaget bygger derfor på et usikkert grunnlag. Det foreslås at det utføres videre vurderinger og analyser før endelig beslutning tas. Den viste arealbruken, næringsformål for areal N10, gjøres derfor bindende i reguleringsplan, og først når det dokumenteres at arealet kan gis tilfredsstillende veiadkomst.

I det N10 forutsettes gitt atkomst via N9, må det fremmes en samlet reguleringsplan for N9 og N10. Til sammen utgjør arealene en funksjonell og eiendomsmessig enhet.

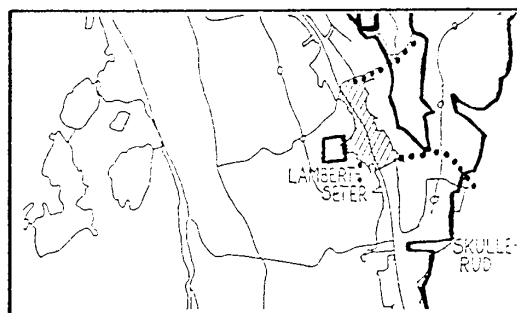
### PLANINNHOLD - UTFORMING.

Arealet N9 er i dag skogbevokst. Denne skogen fungerer som en visuell og støybeskyttende skjerm for boligene i øst. Ved omdisponering av arealet for byggeformål foreslås at disse miljøkvalitetene må beholdes, dvs. at skogen må erstattes av en bebyggelse som skjermer for trafikkstøy.

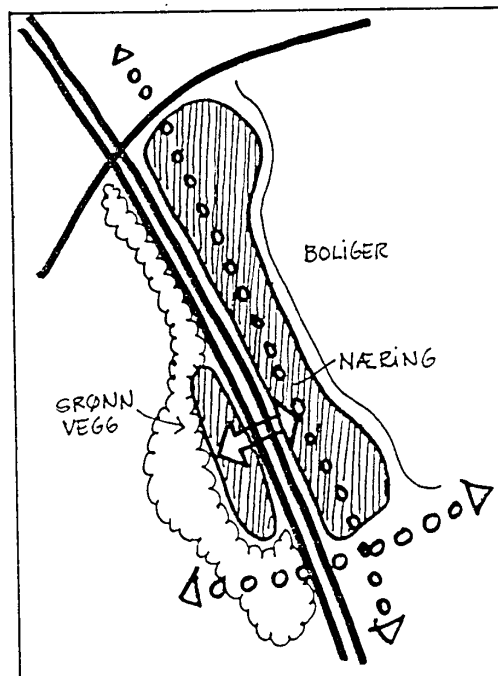
Areal N9 og N10 vil utbyggingsmessig henge nøye sammen. En eventuell bebyggelse på N10 bør derfor utformes i sammenheng med N9.



Landskap



Rekreasjon



Prinsippkisse planforlag

**Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):**

Med unntak av de deler av felt N9 som er regulert til utbyggingsformål må det før utbygging foreligge godkjent reguleringsplan samlet for feltene N9 og N10. Reguleringsplanen må inneholde intern lokalvei gjennom feltene N9 og N11 mellom Lambertseterveien og Skullerudkrysset og gjennomgående gang/sykkelvei gjennom felt N9. Regulering av felt N10 som byggeområde forutsetter tilfredsstillende veiatkomst over felt N9, i planskilt kryssing med Europaveien evt. som del av et løkkprosjekt:

Gjeldende regulering gjelder som forvaltningsgrunnlag inntil ny reguleringsplan er vedtatt.

Før nordre del av felt N9 reguleres til utbyggingsformål må det foreligge dokumentasjon og forslag til ivaretagelse av de ornitologiske verdiene i området.

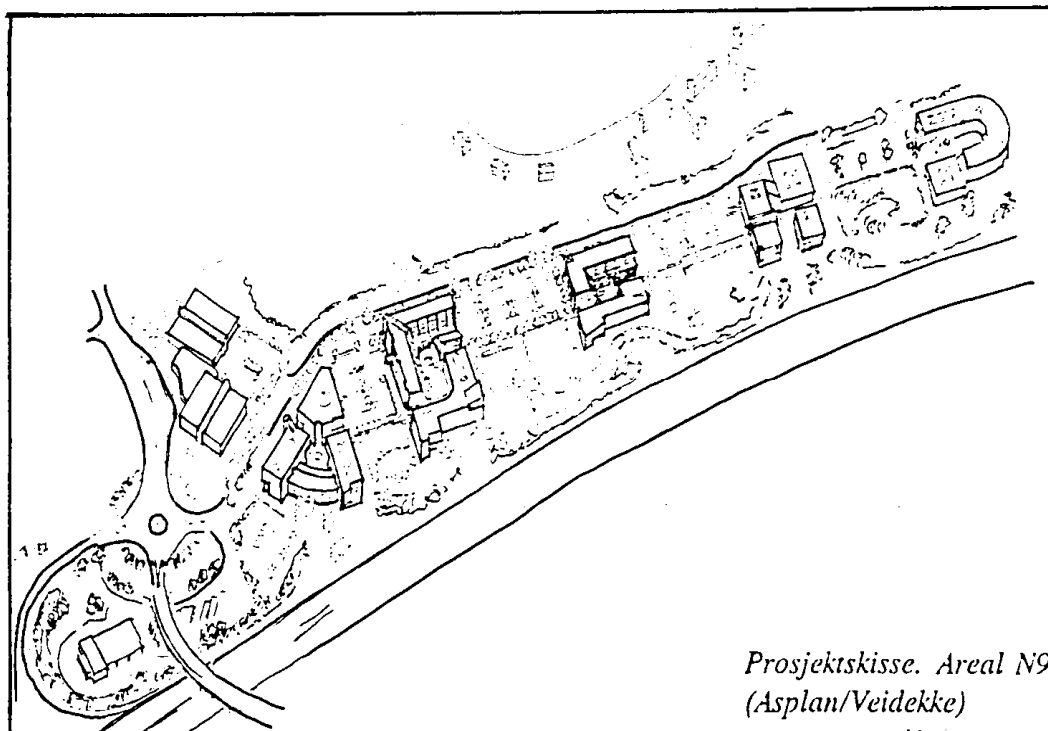
**Retningslinjer (fysisk utforming):**

Område N9 på østsiden av E6 bør utformes slik at det gir en effektiv støyskjerming av boligområdene i øst. En bør tilstrebe en myk overgangssone mellom næringsbebyggelse og disse boligområdene. Et belte med eksisterende, naturlig vegetasjon bør beholdes i denne sonen.

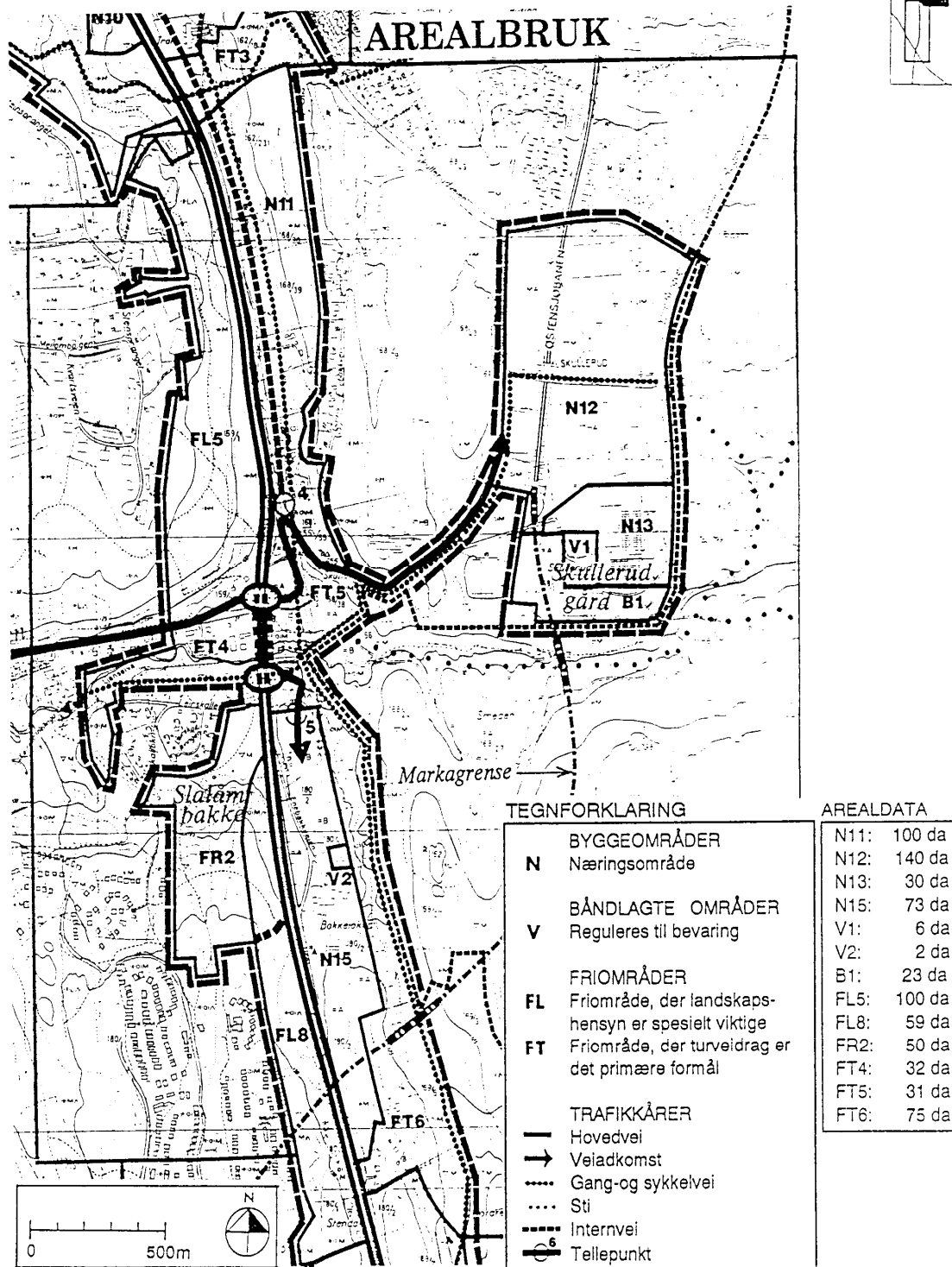
En bebyggelse på arealet N10 bør gis en utforming som knytter den arkitektonisk til næringsbebyggelsen i øst.

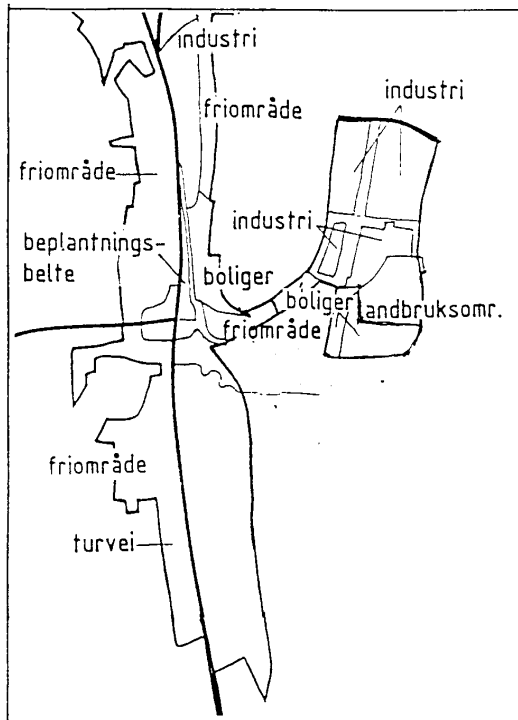
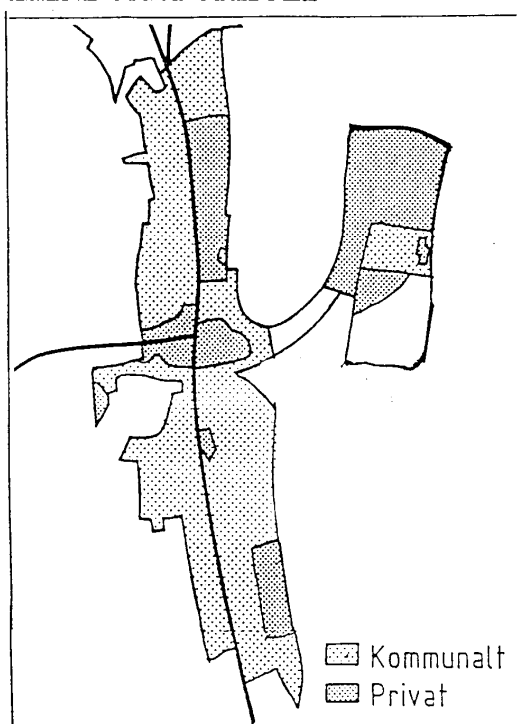
Bebyggelsen på N9 og N10 bør gis en god grønn avslutning mot areal FT3 som er en viktig del av grøntdraget rundt hovedatkomsten til Østmarka fra Lambertseter.

Bebyggelsen på Seterbråten i området FT3 skal søkes bevart.



# 4. SKULLERUD



**TIDLIGERE REGULERING****EIENDOMSFORHOLD****OMRÅDE 4 SKULLERUD****PLANINNHOOLD - FUNKSJONER**

Hovedstammen i næringsutviklingen i Skullerud delområde består i arealene N11 Røssedal, 15 Bakkeløkka og N12 Skullerud stasjonsområde. Disse arealene er dels regulert til industri, dels under planlegging som næringsområde.

Størstedelen av området N11 er regulert til industri, den sydligste delen er regulert til bolig. Omdisponeringen av boligarealene begrunnes med at dette området i utgangspunktet vil være svært dårlig egnet for boligformål på grunn av trafikk- og støybelastning.

For å gi utvidelsesmuligheter for eksisterende virksomheter er N13 Skullerud gård disponert til næringsformål. Syd- og vestlige del av N13 Skullerud er regulert til boligformål. Gårdstunet på Skullerud, V1, er båndlagt til bevaring.

Det bør finnes en bruk for de to båndlagte gårdstunene, som kan innpasses i næringsområdet.

De viktigste, mest dominerende landskapstrekkene innenfor planområdet er bevart gjennom disponering til friområde. Slike arealer er FL5 og FL8.

Videre er de viktigste turdragene sikret som friområder. Slike arealer er området langs Ljanselva FT4 og FTS, og dalen med gang- og sykkelvei øst for Bakkeløkka, FT6.

Den tidligere regulerte trasé for Ytre Ringvei er i prinsippet vedtatt opphevet i forbindelse med behandling av samferdselsplan. Kommunedelplanen viser dette tidligere veiarealet omdisponert til næringsformål (N13 og N14) og friområde (FT5).

Bilveiatkomsten til delområdet forutsettes lagt fra Skullerudkrysset. Kryssområdet er under planlegging, endelig utforming er ikke fastlagt. Det tas derfor forbehold om justeringer av kryssområdet med tilgrensende arealer.

Skullerud er et av de delområdene i næringskorridoren som har muligheter for å bli et sterkt satsingsområde for næringsutvikling.

T-banens kryssing av Ljanselvdalen forutsettes å skje i bro. Det burde la seg gjøre å kombinere en fotgjengerforbindelse og denne T-banebroen. Brokonstruksjon utformet slik at den også inneholder gang- og sykkelvei bør derfor utredes.

Arealene N13 og N15 utgjør funksjonelle og eiendomsmessige enheter, hvor bebyggelsesplan anses som tilstrekkelig for

utbygging. Areal N11 er delvis regulert til industri. For denne delen kan byggemelding fremmes direkte med

grunnlag i gjeldende regulering. Gang- og sykkelvei og gjennomgående samlevei må imidlertid sikres gjennom området, evt. gjennom regulering. For de deler av N11 som ikke er regulert til industri, forutsettes bebyggelsesplan som tilstrekkelig før utbygging. Det må sikres bilatkomst og gang- og sykkelvei gjennom N11.

Ved utbygging på N13 Skullerud gård bør det tas hensyn til bevaringsverdiene knyttet til gårdsanlegget. Gårdens grønne preg, på kanten av Ljanselva og ved porten til Marka, bør søkes opprettholdt.

## PLANINNHOLD - UTFORMING

Den fysiske strukturen i landskap og bebyggelse gir et relativt robust grunnlag for forming av ny utbygging. De markerte landskapstrekkene som danner rammen rundt byggeområdene muliggjør et vidt spekter av bygningsmessige volumer og høyder.

Eksisterende og planlagt bebyggelse og anlegg, Skullerudkrysset og den nye boligbebyggelsen nordøst for krysset representerer også store og visuelt dominerende elementer.

### Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For hvert av arealene N13, N15 og de deler av N11 som i dag er regulert til annet enn industriformål, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Før utbygging av felt N15 må trasé for T-bane være regulert.

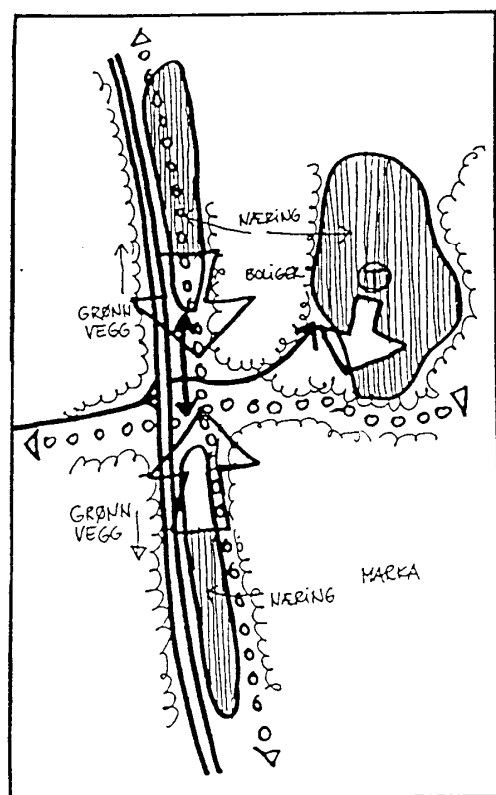
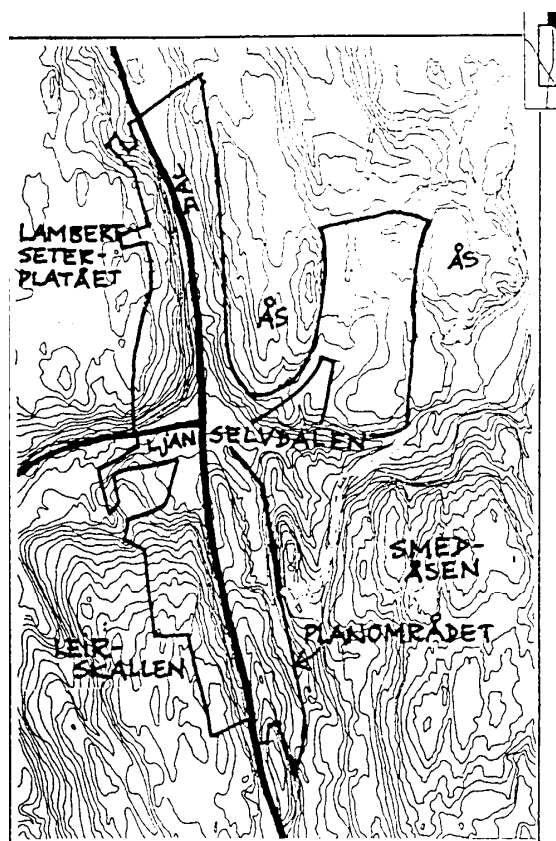
### Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Dersom Østensjøbanen forlenges og det gis muligheter for ny T-banestasjon ved Bakkeløkka, forutsettes sterk utnyttelse av arealene her.

### Retningslinjer (fysisk utforming):

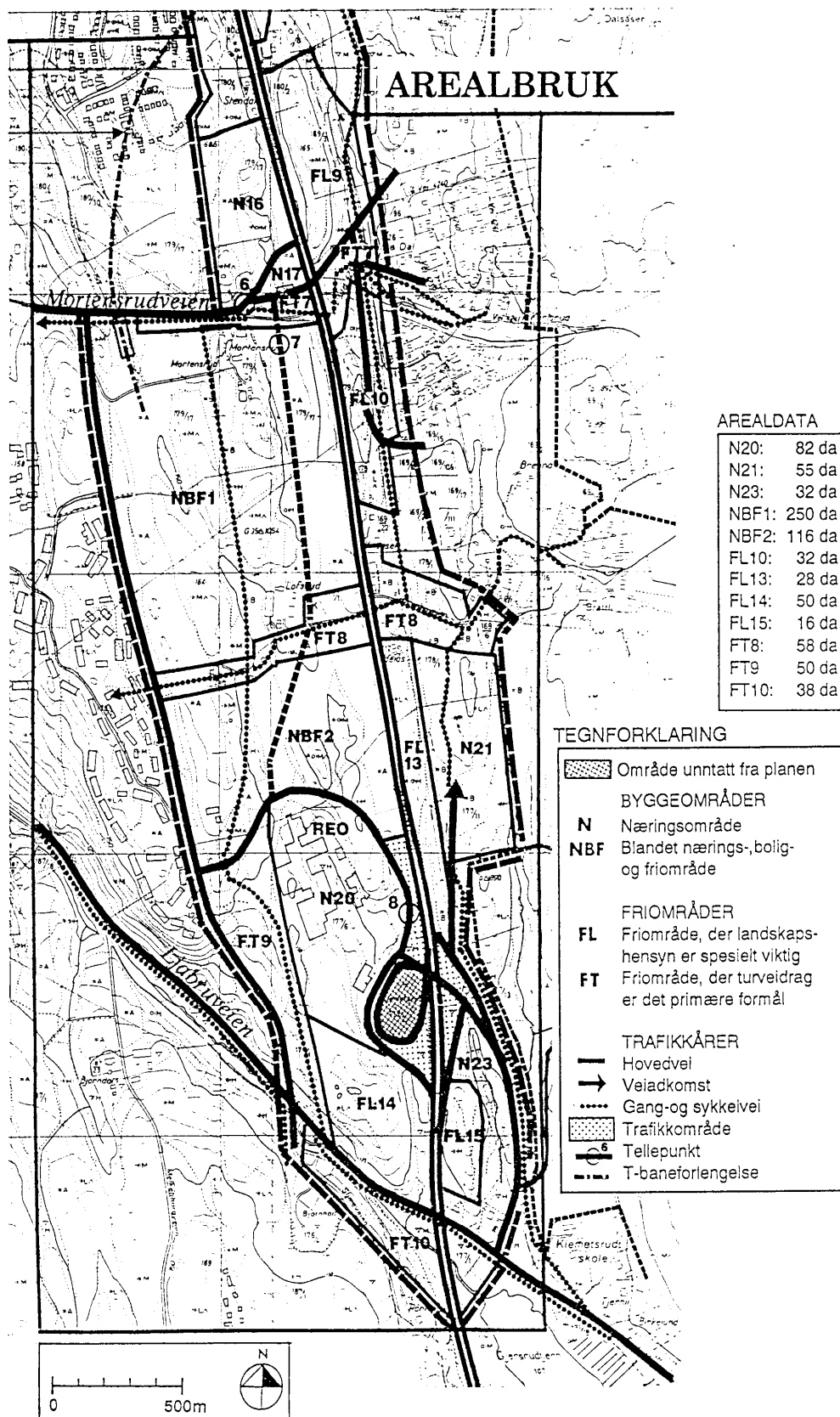
Den arkitektoniske utformingen av næringsbebyggelse på Bakkeløkka og i søndre del av areal N11 bør forholde seg til Skullerudkrysset og de dominerende landskapsformasjonene rundt krysset. Det bør søkes å oppnå en arkitektonisk sammenheng mellom arealene N11 og N15, for å understreke at disse hører til samme delområde.

Det bør tas hensyn til det gamle våningshuset på Bakkeløkka ved utforming av nærliggende ny bebyggelse.





# 5. MORTENSRUD - LOFSRUD



## **OMRÅDE 5 MORTENSRUD - LOFSRUD**

### **PLANINNHOLD - FUNKSJONER.**

#### **Funksjoner, arealbruk.**

Mortensrud-Lofsrud delområde forutsettes utviklet som et satsningsområde for bolig og næringsutvikling. Området bør i funksjonsinnhold utnytte de spesielle mulighetene som ligger i store utbyggingsmuligheter og i nærheten til storsenter og T-banestasjon.

Nærheten til Østmarka foreslås også utnyttet som et attraktivt moment ved planleggingen.

Det er satt igang arbeid med en egen kommunedelplan for områdene vest for Europaveien.

Deler av Mortensrud - Lofsrud delområde består av friområder som forutsettes regulert for å sikres mot utbygging. Dette gjelder FL9-10, FL13-15 og deler av FT8. De næringsarealene som er foreslått som funksjonelle enheter, utgjør i liten grad eiendomsmessige enheter. Dersom dette ikke endres, må det kreves reguleringsplan for disse arealene før utbygging kan skje. Det ene arealet som utgjør en både funksjonell og eiendomsmessig enhet, og hvor bebyggelsesplan ut fra dette anses tilstrekkelig før utbygging, er N16.

#### **Friområder.**

Arealene FL9-15 forutsettes bevart ubebygd og med bestående skog. Disse arealene utgjør markerte terrengformasjoner som gir identitet til området.

Arealene F17-10 representerer viktige turveikorridorer. M og FT8 danner hovedatkomst til Østmarka.

#### **Næringsområder.**

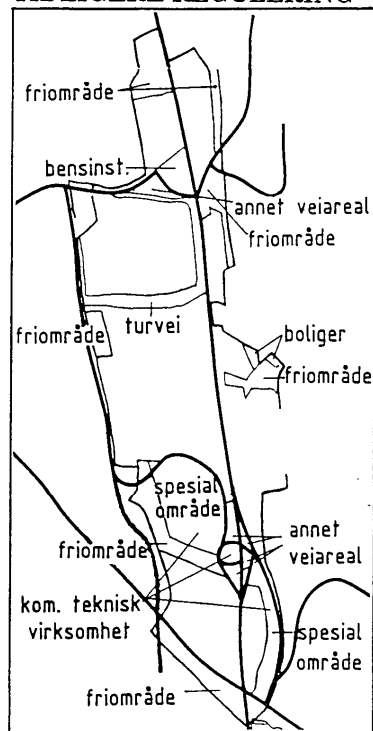
Arealene N16, N17, N20, N21 og N23 disponeres til næringsformål. N23 er regulert til dette.

Området N21 er delvis sterkt eksponert mot boligområder i øst. På grunn av den belastningen utbygging her vil påføre omgivelsene, bør arealet prioriteres meget lavt i utbyggingssammenheng.

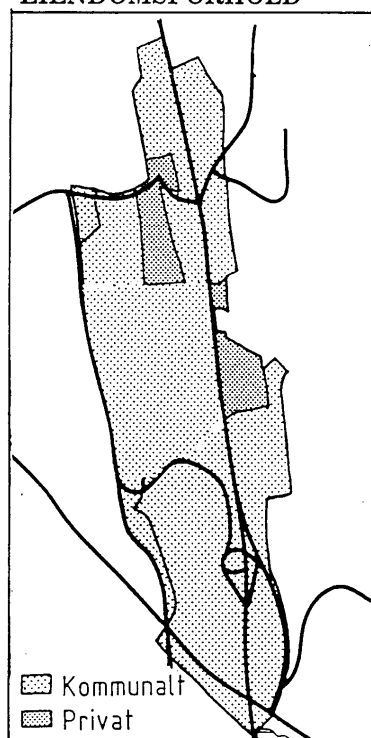
### **Arealene NBF1 og NBF2.**

Det viktigste arealpotensialet er i delområdet er arealene NBF1 og NBF2. De er også de mest sentrale arealene i den igangsatte kommunedelplanen for Mortensrud - Lofsrud. Denne skal fastlegge arealbruken og dens fordeling mellom bl.a. nærings-, bolig-, bevarings- og friområder samt sentrumsfunksjoner og traséer for videreføring av T-banen og intern samlevei. Derfor er arealene NBF1 og NBF2 her gitt en grov arealbruksramme, hvor det viktigste er at de omdisponeres fra landbruksområder til byggeområder.

**TIDLIGERE REGULERING**



**EIENDOMSFORHOLD**



De to gårdstunene Mortensrud og Lofsrud forutsettes bevart. Det bør tilstrebes en bruk av bygningene som kan innpasses i byggeområdene, f.eks. service- eller rekreasjonstilbud. Sammen med åsen mellom gårdstunene og turdraget FT8, danner de to gårdstunene en sammenhengende struktur som medvirker til å gi området særpreget.

**Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):**

Området NBF1 må ikke bygges ut før det foreligger en prinsippavklaring mht. Klemetsrud senters lokalisering.

Ved fremming av detaljplan for område NBF1, må det dokumenteres at trafikkapasiteten i Mortensrudkrysset er tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen.

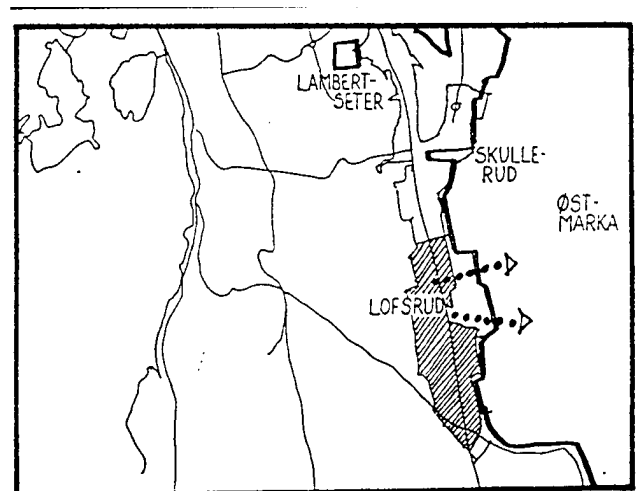
Området må ikke bygges ut før eventuell reservering av fremtidig T-banetrasé sydover fra Klemetsrud senter er avklart. Utbyggingen må reservere eventuell trasé.

Før utbygging i områdene NBF1 og NBF2 må det foreligge en godkjent samlet reguleringsplan for området mellom Mortensrudveien, Lofsrudveien og Europaveien.

For areal N21 må det også foreligge godkjent reguleringsplan, med mindre eiendomsforholdene endres i samsvar med arealets avgrensning. I så fall er bebyggelsesplan tilstrekkelig før utbygging kan skje.

Bebyggelsesplan er også tilstrekkelig for N16. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Ved regulering av areal NBF1 og NBF2 skal gårdsanleggene på Mortensrud og Lofsrud reguleres til spesialområde/bevaring. Viktige landskapstrekk skal bevares slik som den østvendte skråningen mellom Mortensrud og Lofsrud gårder samt åkerholme mellom REO og Lofsrud gård. Det skal avsettes trasé for intern vei mellom Mortensrudkrysset og Klemetsrudveien.



**Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):**

Delområdet bør ikke bygges ut før Klemetsrud T-banestasjon er etablert.

Dersom deler av byggeområdene må gis atkomst fra Lofsrudveien, bør de aktuelle delene gis en arealbruk og en utnyttelsesgrad som er tilpasset Lofsrudveien som boligvei.

Ved detaljplanlegging av område N16 bør det sikres plass for en vegetasjonsskjerm mot boligområdet i vest.

Bebyggelsen på Klemetsrud gamle skole (Enebakkeveien 395) skal søkes bevart, evt. flyttet et sted i nærheten.

**Retningslinjer (utforming):**

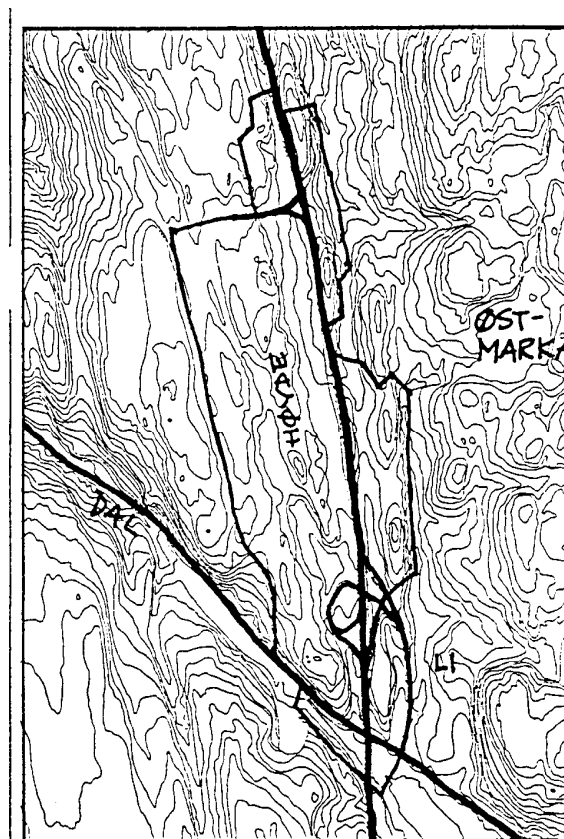
Den arkitektoniske utformingen bør understreke Mortensrud-Lofsrud som et hovedtyngdepunkt i næringskorridoren.

Ved utbygging av areal NBF2 bør eksisterende åkerholmer bevares og benyttes som naturlig innslag.

Ved Mortensrud og Lofsrud gårdstun bør utforming av ny bebyggelse vise spesiell tilpasning.

I område N21 bør høyden i landskapet beholdes, dvs. at kollen ikke bør sprenges ut,

av hensyn til avskjerming, av boliger øst for området.



## 5. BYSTYRETS VEDTAK.

### BYSTYRETS VEDTAK DEN 06.03.1991.

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Næringskorridor Oslo syd som vist på kart, samt planbestemmelser, datert april 1990.
2. Retningslinjene knyttet til planforslaget datert april 1990 vedtas som veiledende rammer for utviklingen i området.
3. Saken sendes Miljøverndepartementet for stadfestelse.

Det forelå innsigelser mot planen fra Statens vegvesen og fylkesmannen i Oslo og Akershus. Etter meglingsmøte hos fylkesmannen utarbeidet plan- og bygningsetaten revidert planforslag som ble vedtatt i bystyret den 25.05.1993.

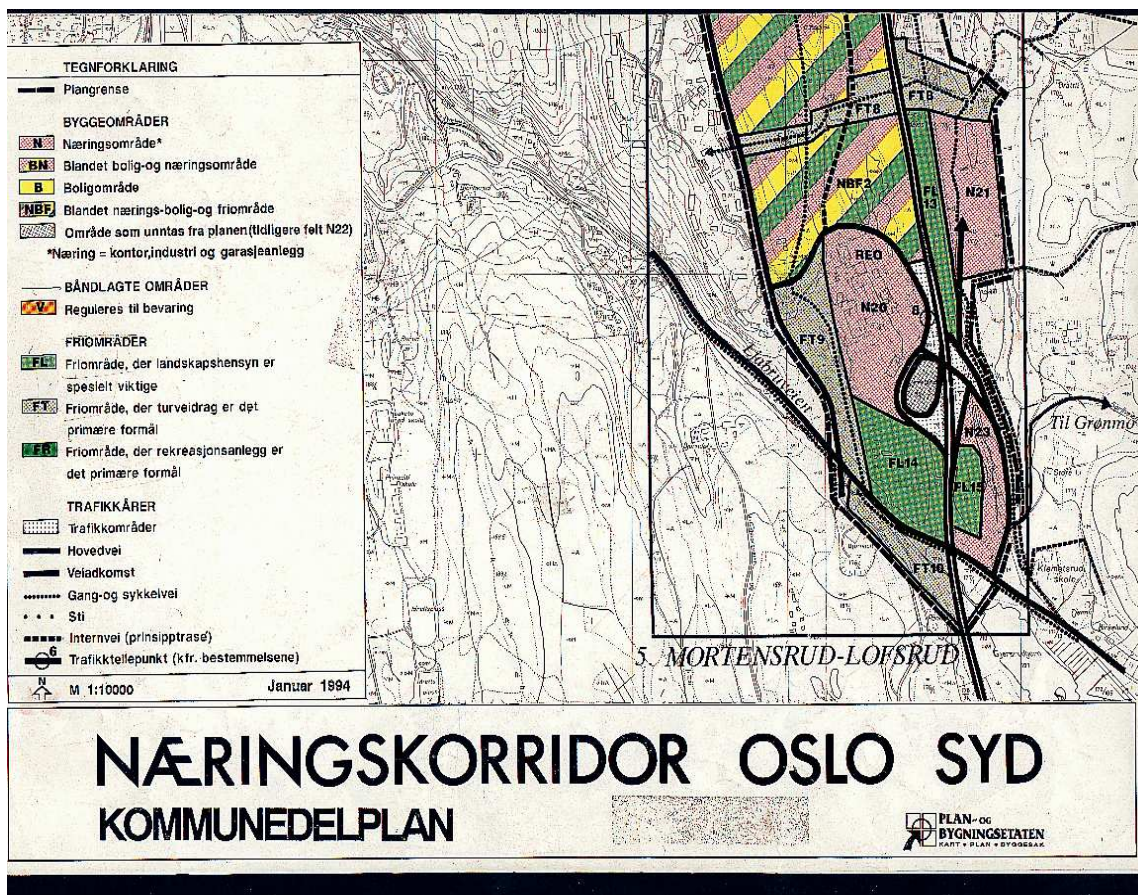
### BYSTYRETS VEDTAK DEN 26.05.1993.

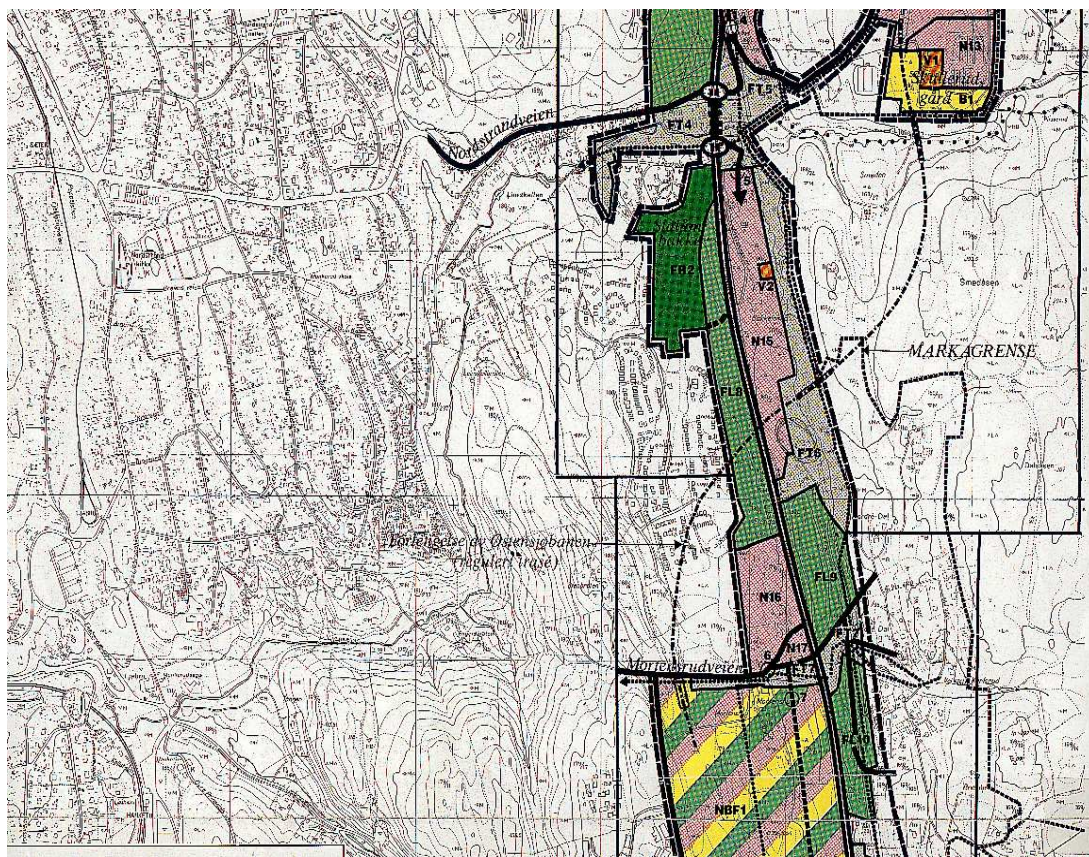
"I kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd, vedtatt av bystyret 06.03.91, sak 96/91, gjøres følgende endringer:

1. Næringsområdet N22 tas ut av planen.
2. Grenser og arealbetegnelser for felt FL15 endres i samsvar med reguleringsplan for Enebakkveien 395 og Ljabruveien 250, vedtatt av bystyret 29.01.92, sak 18/92. Feltene får betegnelsene FL15 og N23.
3. Bestemmelsen under pkt.1 "Hovedprinsipper - utforming av delområdene" får følgende tilføyelse: "Ved overbyggingsprosjekter fastlegges byggegrense mot riksvei i reguleringsplan for vedkommende felt. For nye øvrige utbyggingsområder skal bestemmelsen i veglovens §29 om 30m byggegrense fra midtlinje for riksvei legges til grunn for regulerings- og bebyggelsesplaner."
4. Bestemmelsen under pkt.2 "Planforslaget - delområder", område 2, Abildsø, får følgende tilføyelse: "For hvert av delområdene BN2 og BN3 skal det i reguleringsplanen inngå støyreducerende tiltak for eksisterende bebyggelse i området slik at de veiledende støygrensene gitt i rundskriv T8P9 fra Miljøverndepartementet ikke overskrides. Utbygging av delområdene BN2 og BN3 som fører til at allerede støybelastede boliger utenfor planområdet får økt støy, må ikke forekomme."
5. Bestemmelsen under pkt.2 "Planforslaget - delområder", område 3, Bakkerud, endres og får følgende ordlyd: "Med unntak av de deler av felt N9 som er regulert til utbyggingsformål må det før utbygging foreligge godkjent reguleringsplan samlet for feltene N9 og N10. Reguleringsplanen må inneholde intern lokalvei gjennom feltene N9 og N11 mellom Lambertseterveien og Skullerudkrysset og gjennomgående gang/sykkelvei gjennom felt N9. Regulering av felt N10 som byggeområde forutsetter tilfredsstillende veiadkomst over felt N9 i planskilt kryssing med Europaveien, evt. Som del av et lokkprosjekt.  
Gjeldende regulering gjelder som forvaltningsgrunnlag inntil ny reguleringsplan er vedtatt. Før nordre del av felt N9 reguleres til utbyggingsformål må det foreligge dokumentasjon og forslag til ivaretagelse av de ornitologiske verdiene i området."

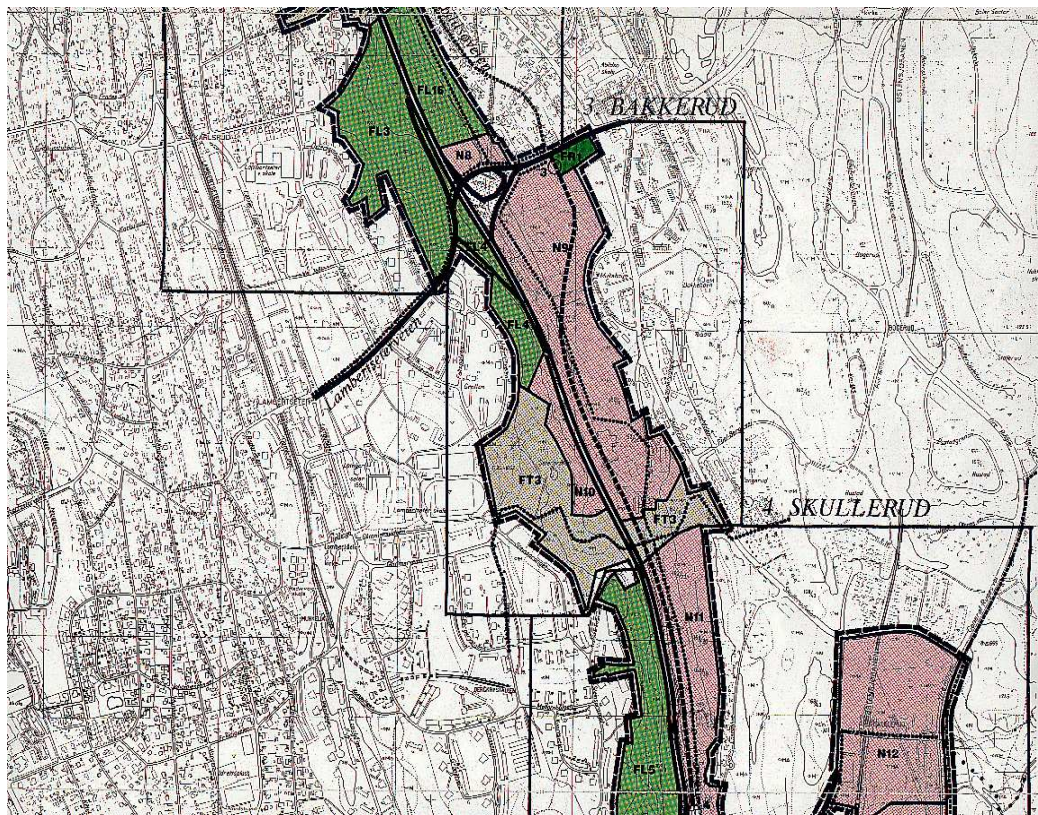
Revidert kommunedelplan etter at ovennevnte endringer er foretatt fremgår av kart og bestemmelser datert plan- og bygningsetaten desember 1992."

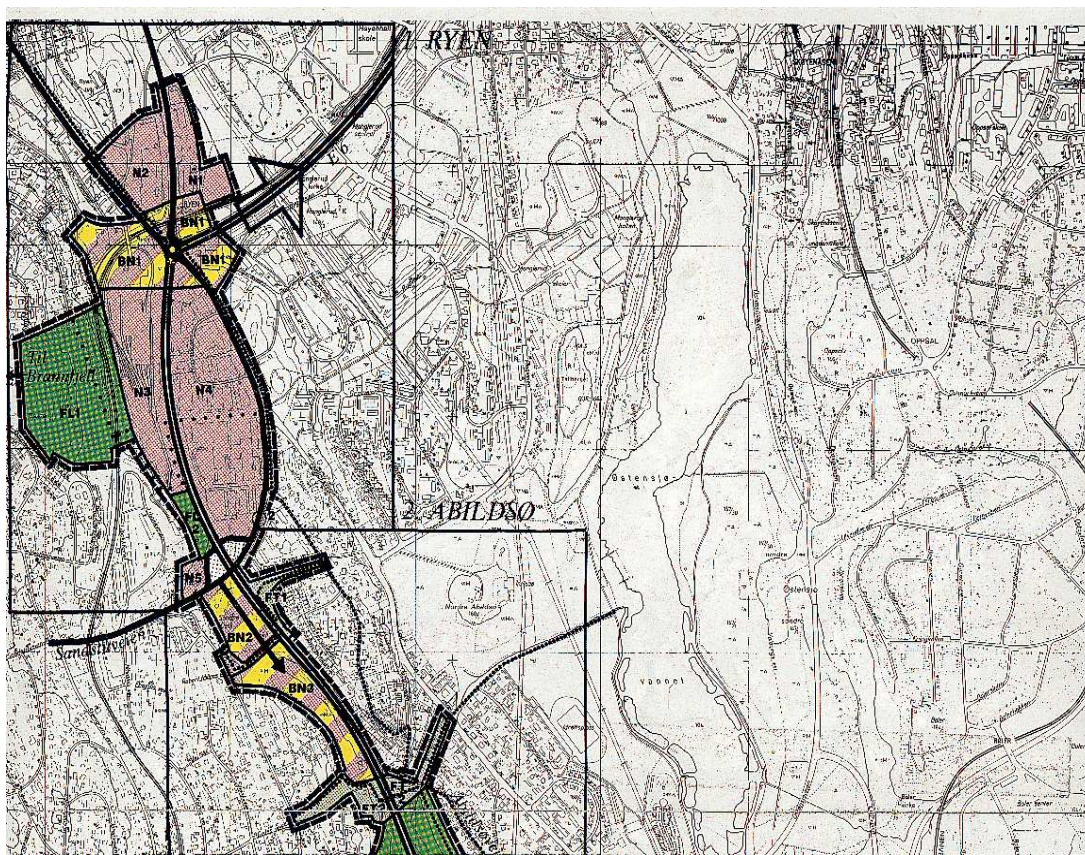
Dette vedtaket førte til at innsigelsene ble trukket. Miljøverndepartementet har i brev datert 27.07.1993 godkjent det som endelig.













## S-457

Regulering av del av gnr. 159, bnr. 1 ved veg 3677, Lambertseter.

S-457 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 20.12.1952

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [195201407](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 23455

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## 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.lovdatab.no](http://www.lovdatab.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, dvergås, 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 dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



#### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto: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](http://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](http://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, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog 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 edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

## 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. Ansvar 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.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS  
Stamveien 8  
1481 HAGAN

Dato: 20 MARS 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200311621-8 Saksbeh: Cathrine Bie  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØSTERLISVINGEN 1,3,5,7,9 Eiendom: 159/133  
Tiltakshaver: Nylænde Borettslag v/Styreleder Adresse: Nylænde nr. 7, 1154 OSLO  
Erling Randel  
Søker: S-BYGG AS Adresse: Stamveien 8, 1481 HAGAN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Rehabilitering av våtrom

---

**FERDIGATTEST - ØSTERLISVINGEN 1 - 3 - 5 - 7 - 9**  
**REHABILITERING AV VÅTROM**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

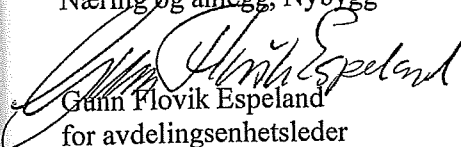
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

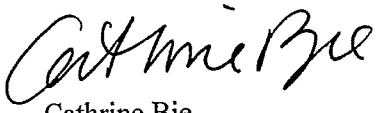
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg

  
Gunn Flovik Espeland  
for avdelingsenhetsleder

  
Cathrine Bie  
saksbehandler

Kopi til:  
Nylænde Borettslag v/Styreleder Erling Randel, Nylænde nr. 7, 1154, OSLO



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

Utskifting vinduer  
Arbeidets art

Arbeidssted Østerlisvingen 1-3-5-7-9	Matr.nr. Gnr.159, bnr.133	8 <sup>NA</sup> /1047
-----------------------------------------	------------------------------	-----------------------

Byggherre  Ansvarshavende

Nylænde Brl.  
v/Bjørn Johnsen  
Nylænde 11  
1154 OSLO 11

LÅS/lw

Dato  
30.12.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør

A. Sundt

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



Arbeidets art  
**Ny fasadekledning**

Arbeidssted  
**Østerlisvingen 1-3-5-7-9**

Matr.nr.  
**Gnr.159, bnr.133**

J.nr.  
**87/3746**

Byggherre

**Nylænde Brl.  
v/Bjørn Johnsen  
Nylænde 11  
1154 OSLO 11**

Ansvarshavende

**Byggm. Stefan Berggren  
Pb 30 - Kalbakken  
0901 OSLO 9**

AS/lw

Dato **28.6.1989**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

**A. Sundt**

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

Arbeidssted:	159-133 Båstøkke 1. Lammhøstetun området	Journalnr.	4190	Tegn. nr.	9.0.
Arbeidets art:	Boligblokk	Innlevert	12/52.		
Bygningens art:					
Byggherre:	O. B. O. S.				
Byggemelder:					

Ansvarshavende	Ragnar Brønne (223)	<input checked="" type="checkbox"/>	Byggetillatelse	22/1-55
	Arnold Brønne (1262) m.v. arb.	<input checked="" type="checkbox"/>	Byggetillatelse	18/1-55.

UTTALELSER			APPROBASJON		FERDIGKONTROLL			Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.			Dato	N.nr. 4551-2-58	Puss- og innredn. tillatelse					
Helseråd			16/1-58	Bet. 22/2-54	Brukstillatelse			<input checked="" type="checkbox"/>	B	✓
Brannvesen			Dato	N.nr.	Ferdigbes.			<input checked="" type="checkbox"/>	C	16/12-52 25/9-58
V. & k. v.				Bet.	Frist mangler				D	
			Dato	N.nr.	Løst mangler 12/3-58				F	
				Bet.					F	
			Dato	N.nr.	Mangler rettet 22/5-58				G	
Gransking				Bet.	Pipeattest ✓				H	
Fasaderåd			Dato	N.nr.	Gateattest 26/4-58 ✓				I	
Bygn.råd				Bet.	Vannattest ✓				J	
			Dato	N.nr.	Hageattest 24/6-57/58 ✓				K	
				Bet.	Ferdigattest 3/6 60				L	

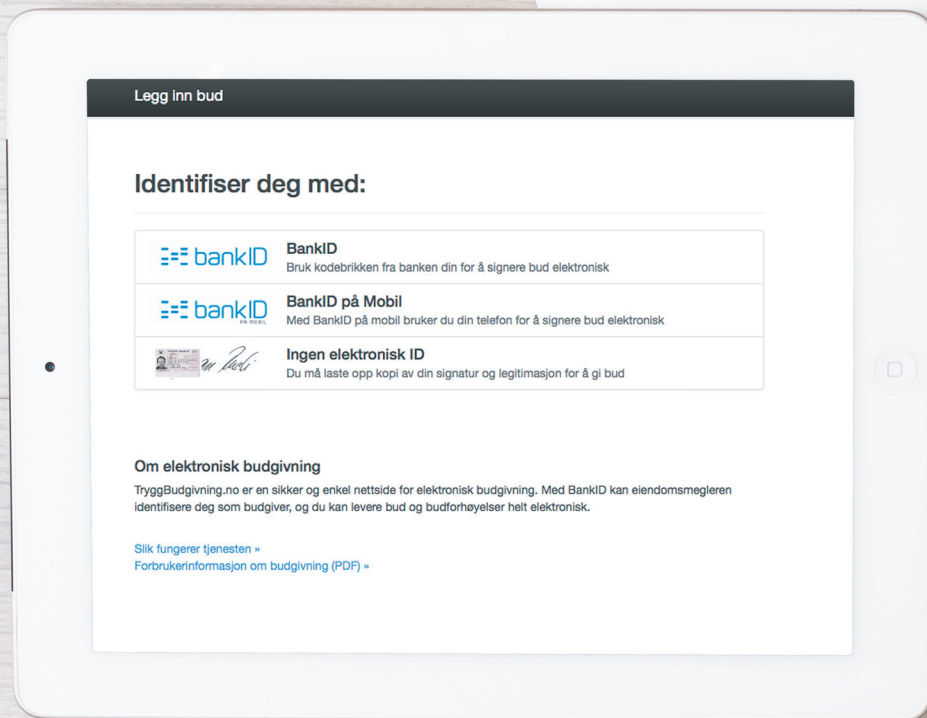
A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3280571/svtsfptsjx>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# KORT OM OSS



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF

91 79 65 30

[kbo@eie.no](mailto:kbo@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)