

ØVRE GRÜNERLØKKA

Thorvald Meyers gate 5



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 250 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

3015 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

9 756,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

4 678 976,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

4 916,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESGJELD

Kr 419 220,-

BYGGEÅR

1966

BRA-I/BRA TOTAL

32/34 kvm

ENERGIKLASSE

C

# Din megler



## Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.



# Lys & lekker leilighet | Solrik Vestvendt balkong | Bad & kjøkken 2021 | Unik utsikt | Heis | IN-ordning | Fyring og VV inkl

Thorvald Meyers gate 5 – En lys og moderne leilighet m attraktiv beliggenhet på Grünerløkka - rett ved Ringnes Park. Leiligheten fremstår innflytningsklar med stilrent kjøkken, nyere bad og en smart planløsning med alkove. Fra stuen er det utgang til vestvendt solrik balkong.

Her bor du moderne og tilbaketrukket, skjermet fra trafikkstøy, men med det pulserende bylivet rett utenfor døren. Det er kort vei til kaffebarer, restauranter på Grünerløkka og Mathallen på Vulkan. For rekreasjon er turstiene langs Akerselva og parklivet i Birkelunden.

- Beliggende mot grøntområde
- Balkong m sol fra ca. 14-22
- Lekker kjøkken og nyere bad
- Sovealkove
- Fyring og VV inkl
- IN-ordning -mulighet for lavere felleskostnader
- Bod, Sykkelrom, fellesvaskeri, fellesrom og leilighet for gjester
- \*Parkeringsleie























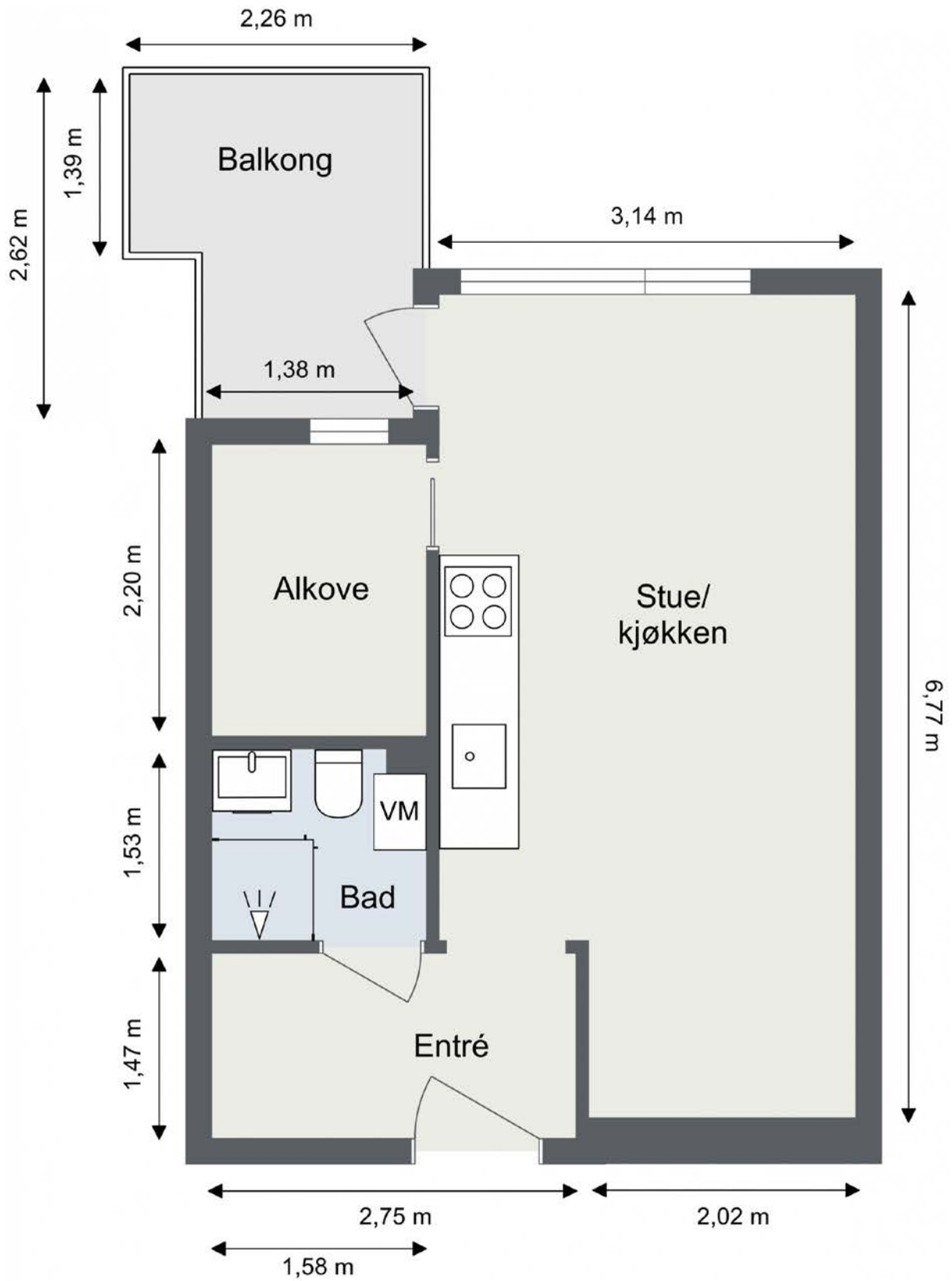


Walkmans  
— OSLO —

# Plantegning



# Tyder



THORVALD MEYERS GATE 5

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 250 000

## Omkostning kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

419 220 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 669 220 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8406 (Avklaring av forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)

-----  
9756 (Omkostninger totalt)

-----  
4 678 976 (Totalpris inkl. omkostninger)

Boligkjøper forsikring kommer evt i tillegg og er valgfritt  
fro kjøper: 8900,-

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 678 976

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 916,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 915,95 per måned.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Lån nr: 9820868814; IN lån 1 - Akonto renter: kr 1 640,94
- Lån nr: 9820868814; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 663,64
- Felleskostnader: kr 2 862,20

- Tilgode: Felleskostnader: kr -250,82

Felleskostnadene inkluderer bla:

-Oppvarming

-Varmtvann

-Internettpakke

-Kommunale avgifter/Eiendomsskatt

-Vaktmestertjenester

-Renhold av fellesarealer

-Generell drift og vedlikehold

Leie for garasje plass på kr 913,- per måned og utendørs  
P-plass på kr 457,- per måned er ikke inkludert i  
felleskostnadene og faktureres separat etter venteliste.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret  
nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke  
felleskostnadenes størrelse.

## Eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget  
og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 419 220 pr. 11.05.2026

Borettslaget har individuell nedbetaling av fellesgjeld  
(IN-ordning), som gir andelseierne muligheten til å  
nedbetale sin del av fellesgjelden.

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.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208688146

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo pr. 11.05.2026: kr 71 975 688,63

Andel av saldo: kr 393 958,48

Innfrielsesdato: 30.04.2051

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,99%

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208653288

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo pr. 11.05.2026: kr 4 644 132,00

Andel av saldo: kr 25 261,73

Innfrielsesdato: 30.11.2045

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,89%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Ordningen gjelder for lånet med lånenummer 98208688146. Innbetaling kan gjøres to ganger i året, og minimumsbeløpet er kr 60 000,-. Det påløper et vederlag på kr 5 000,- for å inngå IN-avtale.

Avdrag fellesgjeld: Kr 664

Rentekost. fellesgjeld: Kr 1 641

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring

garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene med 6 måneders oppsigelsestid.

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.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke internett/bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: Andre eventuelle kostnader knyttet til boligen:

- Innbo forsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett utvidet pakke

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

## Formue:

### Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 955 330 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 821 320 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter

informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i Ringnes Park, et moderne og tilbaketrukket område på grensen mellom Grünerløkka og Sagene. Her bor du skjermet fra trafikkstøy, samtidig som du har umiddelbar tilgang til det pulserende bylivet. Rett utenfor finner du et rikt utvalg av servicetilbud, med dagligvarehandel, apotek, SATS treningssenter og Ringen kino i selve parken.

Med denne leiligheten som base har du gangavstand til alt Grünerløkka er kjent for. Langs Thorvald Meyers gate og i sidegatene ligger anerkjente kaffebarer som Supreme Roastworks, populære restauranter som Bass Oslo og Le Benjamin, og et yrende folkeliv. En kort spasertur unna finner du også Mathallen på Vulkan med sine mange matboder og spesialforretninger. For rekreasjon og grønne pusterom er det kort vei til turstiene langs Akerselva, og parklivet i Birkelunden og Sofienbergparken.

Området har et svært godt kollektivtilbud. Trikke- og busstoppene Biermanns gate og Sannergata ligger kun et par minutters gange unna, med hyppige avganger som tar deg effektivt rundt i byen. Både Sagene skole og flere barnehager, inkludert Ringnes Park Fus barnehage, ligger i umiddelbar nærhet.

## Parkering

Det medfølger ikke parkering/garasjeplass. Borettslaget har 3 gjesteparkeringsplasser.

Borettslaget disponerer utendørs parkeringsplasser, garasjeplasser og MC-plasser. Plassene tildeles etter venteliste og følger ikke leiligheten ved salg. Leiepriser er kr 457/mnd for utendørs plass og kr 913/mnd for garasjeplass. Alle parkeringsplasser og garasjer har infrastruktur for elbillading, ferdigstilt i 2024. Det er også tre gjesteparkeringsplasser.

Leie for garasjeplass på kr 913,- per måned og utendørs P-plass på kr 457,- per måned er ikke inkludert i felleskostnadene og faktureres separat etter venteliste.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger: - Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år - Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år - Elbiler: kr 1.300 per år - El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: [oslo.kommune.no](https://oslo.kommune.no) – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3015 m<sup>2</sup>

Borettslaget har en eiet tomt på 3015 m<sup>2</sup>. Tomten er fellesareal for borettslagets andelseiere. Utendørs er det regulerte biloppstillingsplasser.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 24.02.1971. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for utskifting av 2 stk. heiser datert 26.07.2024.
- Ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør i hele bygningen med 160 leiligheter datert 15.08.2022.
- Ferdigattest for fasadeendring datert 25.06.2015.
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 04.06.2015.
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 12.03.2012.

Det foreligger tegninger over blokkleilighetene for byggår. Opprinnelig kjøkkenløsning er flyttet til stuedelen, og tidligere kjøkken er omgjort til sovealkove.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 24.02.1971.

## Innhold

### Areal

BRA - i: 32 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 34 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Ekstern Bod

3. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Bad, Entré, Stue/kjøkken, Alkove

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsmasjasje til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Standard

Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet i Ringnes Park, med utsyn mot koselig grønt område og elven. Planløsningen samler funksjonene effektivt med en praktisk sovealkove og en åpen løsning mellom stue og kjøkken.

### Entré:

Entréen tar deg imot og leder direkte videre inn til boligens bad og sosiale sone. Entréen har et stort garderobeskap som gir deg plass til alle dine klær og tekstiler. Ikke minst kan det enkelt innredes med både oppheng for jakker og sko i gangen.

### Bad:

Badet ble modernisert i 2021 som del av et fellesprosjekt i regi av borettslaget. I denne prosessen ble tettesjikt, membran og sluk oppgradert. Rommet er klargjort for vaskemaskin, som fikk en ny kurs installert i samme periode. Badet byr på dusj med innfellbare dører, servant og veggfestet toalett. Over vasken finner du veggskap med speilfronter og under - et benkeskap med plass til oppbevaring av baderomsartikler.

### Stue:

Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet gir plass til å innrede med både en sofagruppe og et spisebord. Gulvet i stue- og kjøkkensonen er oppgradert til et lyst laminat gulv og veggene er holdt hvite - noe som gir en lys og innbydende atmosfære. Rommet har store vinduer på endeveggen som inviterer båret lyset og solen inn.

Fra denne sosiale sonen er det dør ut til boligens balkong på 5 kvm. Balkongen har sol hele kvelden og ikke minst et koselig utsyn mot grønne områder. Her kan du sitte i frem og ro, nyte en kopp kaffe eller en god bok. Balkongen har plass til både sofagruppe og grill - så her kan du nyte solen i godt selskap.

### Kjøkken:

Kjøkkenet er plassert langs innerveggen og vender ut mot stuen. Den åpne utformingen gjør at matlagingen kobles fritt sammen med oppholdssonen, noe som gir en effektiv utnyttelse av arealet. Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og byr på glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

### Alkove:

Vegg i vegg med kjøkkenet ligger en sovealkove. Dette arealet skjermer sengen fra selve stuen og frigjør verdifullt gulvareal ellers i boligen. Alkoven er opprettet av nåværende eier og gir en lun og koselig soveplass. Sengerammen i rommet følger handelen og gir innflytningen enkel for deg som kjøper. Her finner du det samme fine gulvet som i stuen, lyse vegger og veggskap.

**GULV:** Innvendige gulv er belagt med laminat og flislagte overflater.

**VEGGER:** Pusset og malte overflater.

**HIMLING:** Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøleskap og vaskemaskin er ikke integrert og medfølger ikke. Selger kan være åpen for salg av disse etter inngått avtale.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

#### MEDFØLGER BOLIGEN:

-Sengeramme (Madrass kan medfølge om ønskelig)

Kjøleskapet medfølger IKKE. Men selger kan være åpen for å selge dette i etterkant.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: -Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: badet ble pusset opp i 2021 som del av et felles prosjekt i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: VBM Byggfornyelse AS

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

Beskrivelse: felles prosjekt i regi av borettslaget

-Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Arbeidet ble gjennomført av borettslaget som fellesprosjekt. Eventuelle nødvendige meldinger/søknader ble håndtert av styret/borettslaget.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ja, det er utført arbeid på el-anlegget: montering av taklampe, ny dedikert kurs med stikkontakt til vaskemaskin, og oppgradering av sikringssskap til kombiautomatsikringer

Arbeid utført av: O.Stabell

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

Svar: Ja

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: Samsvarserklæring signert og datert 06.11-2021 er fremvist for følgende arbeider: Montert taklampe og speilskap. (O. Stabell Elektriske AS)

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter

01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Modernisert/Påkostet år: 2021

Moderniseringer og påkostninger: Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021:

- Flyttet kjøkken ut i stue.
- Lagt sovealkove av opprinnelig kjøkken.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Nytt innvendig gulv i stue og alkove.
- Montert nye radiatorer.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2021:

- Oppussing av bad.
- Nytt rør i rør system til bad og kjøkken.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Beboer FDV dokumentasjon for utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom.
- Kontrollrapport for montering av kjøkkeninnredning fra Montera.
- Kvittering for IKEA kjøkken.
- Ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør i hele bygningen med 160 leiligheter.
- Samsvarserklæring signert og datert 06.11.2021 er fremvist for følgende arbeider: Montert taklampe og speilskap. (O. Stabell Elektriske AS)

## Bebyggelsen

Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis 1.etasje.

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Overflater på innvendig gulv

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Hulltaking – Bad, 3. etasje: Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende

materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):  
-Brannskille: Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO

Gnr. 225, bnr. 279, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune. Andelsnr. 19 i Fossheim Borettslag med orgnr. 950376635

### Selger

Cathrine Liu

### Borettslag

Fossheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 950376635

Andelsnummer: 19

Fossheim Borettslag er et andelslag bestående av 160 boliger. Borettslaget er tilknyttet OBOS, som også er forretningsfører. Innmelding i OBOS koster kr 500,-.

Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom flere skal eie boligen sammen, må alle være medlemmer i OBOS, og det er et krav at de bor eller skal bo i boligen. Juridiske personer kan under visse vilkår eie en andel.

Fra årsmøtet avholdt 14. mai 2025 er følgende vedtak relevante for nye eiere:

- Det ble vedtatt å inngå avtale om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).
- Styret fikk fullmakt til å ta opp lån på inntil 5 millioner kroner for anskaffelse av et varmpumpeanlegg.
- Styret fikk fullmakt til å leie ut inntil 3 parkeringsplasser til Bilkollektivet for en prøveperiode.
- Styret skal gjennomføre en tilstandsvurdering av tilfluktsrommet og utarbeide en plan for klargjøring.

Det er vedtatt å anskaffe et varmpumpeanlegg for energigjenvinning, finansiert med et låneopptak på inntil 5 millioner kroner. I tillegg er det planlagt utskifting av to ventilasjonsvifter og kontroll av røykavtrekksystemet i 2025. Flere større prosjekter er under vurdering, inkludert renovasjon av ytterdør, oppgradering av sykkelboder, utskifting av radiatorer, ny himling i fellesgarasjen (inkludert asbestsanering), nytt rekkverk, asfaltering, samt maling av korridorer og fellesarealer.

Kjekt å vite:

- Alle leiligheter har egen bod. Det er mulig å leie ekstra bod.
- Fellesfasiliteter inkluderer vaskeri (åpent 07:00-23:00), sykkelrom, utleiehybel og et fellesrom.
- Det skal være ro i bygget mellom kl. 23:00 og 07:00.
- Grilling med kullgrill er ikke tillatt på balkonger.
- Montering av gjenstander som markiser på fasaden krever styrets samtykke.
- Borettslaget har kameraovervåkning på fellesområder.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 88368035

Husdyr: Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde

dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

**Forkjøpsrett:** Andelseierne i borettslaget og deretter øvrige medlemmer i OBOS har forkjøpsrett. For andelseierne i borettslaget gjelder ansiennitet i borettslaget. Ved lik ansiennitet går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

**Styregodkjennelse:** Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

**Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:** Megler har kopi av årsregnskap for 2024 og protokoll fra årsmøte avholdt i 2025. Disse kan interessenter få oversendt.

Årsresultatet for 2024 viste et underskudd på kr 1 402 649,-, som ble vedtatt overført som udekket tap. Per 31.12.2024 var disponible midler kr 129 506,-. Balansen viste en negativ egenkapital på kr -37 881 820,-. Styret forklarer at dette skyldes at eiendelene er bokført til opprinnelige priser, og at den reelle markedsverdien er betydelig høyere, slik at den faktiske egenkapitalen vurderes som positiv.

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt at styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil 5 millioner kroner for å anskaffe et varmepumpeanlegg. Det ble også vedtatt at styret vil refinansiere borettslagets eksisterende lån til ett lån i

forbindelse med innføring av IN-ordning.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier har vedlikeholdsplikt for pussing og maling av radiatorer og radiatorrør i egen leilighet. Borettslaget arrangerer dugnader, for eksempel for rydding av rømningsveier.

## Energiklasse

C

### Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/

husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken og alkove. Radiatorer ble montert i 2021, i følge eier.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Strømkostnader i 2025: 1458,3 kWh. Boligen er knyttet opp i Norgespris. Betalte totalt 2020,431,- ekskl. mva. + 2118,- i nettleie i 2025.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner og har opphevet den eldre reguleringsplanen S-2255 for området.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering S-5058, «Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg», vedtatt 13.11.2019. Denne planen gjelder for anlegg under bakken (vertikalnivå 1).

Eiendommen berøres av hensynssone H190\_2: Andre sikringssoner - vannforsyningsanlegg. Sonen er knyttet til planen for ny vannforsyning til Oslo. Følgende bestemmelse gjelder: Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/225/279:

31.08.1964 - Dokumentnr: 512208 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.10.1964 - Dokumentnr: 514618 - Erklæring/avtale  
vedr. begrensninger i utleiemulighetene  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.10.1964 - Dokumentnr: 514805 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver Thv. Meyersgt.7.

31.03.1971 - Dokumentnr: 505293 - Obligasjon  
Beløp: NOK 1 740 806  
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL  
UTEN OPPTRINNSRETT  
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN  
OG / ELLER ANDRE BANKER OG  
KREDITINSTITUSJONER.

16.07.1986 - Dokumentnr: 43075 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.v.

12.11.2010 - Dokumentnr: 888665 - Obligasjon  
Beløp: NOK 16 900  
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL  
Gjelder andel nr. 160  
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av OBLIGASJON  
505293/1971

26.05.2014 - Dokumentnr: 424118 - Pantedokument  
Beløp: NOK 45 000 000  
Panthaver: OBOS-BANKEN AS

07.04.2021 - Dokumentnr: 395407 - Pantedokument  
Beløp: NOK 43 200 000  
Panthaver: OBOS-BANKEN AS

16.12.2025 - Dokumentnr: 1536864 - Pantedokument  
Beløp: NOK 4 700 000  
Panthaver: OBOS-BANKEN AS

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier

eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtlevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som

aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 41 572,98  
Grunnpakke bolig info\*\* kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 225,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 123 247,98  
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

[regine.hodt@emera.no](mailto:regine.hodt@emera.no)

Tlf: 452 05 154

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

[daria.dymarska@emera.no](mailto:daria.dymarska@emera.no)

Tlf: 463 64 086

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

02.06.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

THORVALD MEYERS GATE 5

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260163	
Selger 1 navn	
Cathrine Liu	
Gateadresse	
Thorvald Meyers gate 5	
Poststed	Postnr
OSLO	0555
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Forsikring
Polise/avtalnr.	6986069

Document reference: 02260163

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CL

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

badet ble pusset opp i 2021 som del av et felles prosjekt i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

VBM Byggfornyelse AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

felles prosjekt i regi av borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeidet ble gjennomført av borettslaget som fellesprosjekt. Eventuelle nødvendige meldinger/søknader ble håndtert av styret/borettslaget

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ja, det er utført arbeid på el-anlegget: montering av taklampe, ny dedikert kurs med stikkontakt til vaskemaskin, og oppgradering av sikringskap til kombiautomatsikringer

Arbeid utført av

O.Stabell

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Liu	7c8355c2ec62077c67cf2 3f9f79f390e17ca6702	13.05.2026 11:55:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260163

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### THORVALD MEYERS GATE 5, 0555 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 279 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 15/05/2026  
Utskriftsdato: 01/06/2026  
Oppdragsnummer: 99525  
Referansenr: 13423



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis 1. etasje. Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

### **Standard**

Velholdt leilighet med noe nyere og eldre standard.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2021:

- Flyttet kjøkken ut i stue.
- Lagt sovealkove av opprinnelig kjøkken.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Nytt innvendig gulv i stue og alkove.
- Montert nye radiatorer.
- Montert skyvedør mellom alkove og stue/kjøkken.

### **Oppgraderinger i borettslaget**

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2021:

- Oppussing av bad.
- Nytt rør i rør system til bad og kjøkken.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til borettslaget.

## **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1966, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Cathrine Liu  
 Takstmenn: Daniel Aas  
 Befaring/tilstede: Eier: Cathrine Liu, Takstmann: Daniel Aas

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 279  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 3013.3 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Fossheim Borettslag  
 Adresse: Thorvald Meyers gate 5, 0555 Oslo

### Andelsleilighet

Selskap: Fossheim Borettslag  
 Organisasjonsnr: 950376635  
 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
 Eier: Cathrine Liu  
 Andelsnummer: 19

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/05/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	13/05/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	14/05/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1966

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	2	0	0
3. etasje	32	0	0	5
Sum bolig:	32	2	0	5
Sum BRA:	34			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Eksternt bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Alkove		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmeanlegg (fjernvarme)
- Felles varmtvann.

---

### Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Beboer FDV dokumentasjon for utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom.
- Kontrollrapport for montering av kjøkkeninnredning fra Montera.
- Kvittering for IKEA kjøkken.
- Ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør i hele bygningen med 160 leiligheter.
- Samsvarserklæring signert og datert 06.11-2021 er fremvist for følgende arbeider: Montert taklampe og speilskap. (O. Stabell Elektriske AS)

---

### Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand, datert 1986.  
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1993.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

## Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

## Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Det er ikke utført stikkprøver i alkove grunnet plassering av seng under befaring.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

## Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m<sup>2</sup>.  
Plast heller på dekke og rekkverk i metall, kledd med plater.  
Rekkverkshøyden er målt til 119 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.  
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.  
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.  
Automatisk vannstopper er monter på hovedstoppekraner med sensor i kjøkkenbenk.  
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

## Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er monter i stue/kjøkken og alkove. Radiatorer ble montert i 2021, i følge eier.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

## Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i alkove. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og alkove.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja med ark, og det er registrert noe svakt avtrekk.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.

Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fukturdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

## Overflater på innvendige gulv

**Beskrivelse:** Innvendige gulv er belagt med laminat og flislagte overflater.

**Tilstandsvurdering:** Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser i entré. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser har normalt ingen konsekvenser lenger større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Innvendig laminatgulv er lagt med skjøter for nært hverandre i henhold til produktets monteringsanvisning. Dette medfører økt risiko for glipper i skjøter og redusert levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Overflater på innvendige vegger

**Beskrivelse:** Pusset og malte overflater.

**Tilstandsvurdering:**

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

**Beskrivelse:** Pusset og malte overflater.  
Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken.

**Tilstandsvurdering:**

TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

**Beskrivelse:** Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.  
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.  
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.  
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent/eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Samsvarserklæring signert og datert 06.11-2021 er fremvist for følgende arbeider: Montert taklampe og speilskap. (O. Stabell Elektriske AS)

**Tilstandsvurdering:** For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

## Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021 i regi av borettslaget. Beboer FDV dokumentasjon for utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom er fremvist.

## Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Grunnet badets størrelse er innvendig dør plassert innenfor dusjens våtsone. Det er imidlertid montert dusjvegg mellom dusj og dør, noe som medfører at døren i begrenset grad vil bli utsatt for vannsøl ved normal bruk av dusjen. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

## Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

### **Areal:**

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

### **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

### **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### **Rettigheter:**

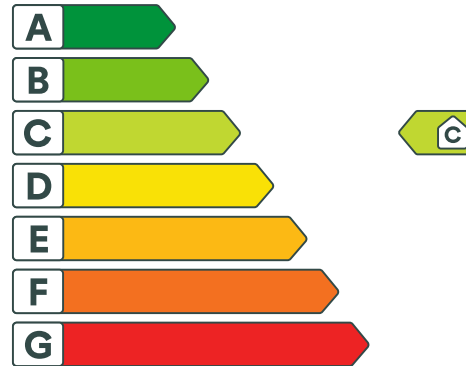
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse <b>Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>21.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-298980</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>81098697</b>
Gårdsnummer <b>225</b>	Bruksnummer <b>279</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>U0306</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1966</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>34,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>34,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**128,96 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**128,96 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 490 kWh**



## Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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



#### Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



#### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Regine Hodt  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: regine.hodt@emera.no

Deres ref.: 02260163 . Vår ref.: 0248-1-311

Dato: 11.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: FOSSHEIM BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 950376635  
Andelseier: Liu, Cathrine  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 311  
Adresse: Thorvald Meyers Gate 5, 0555 OSLO  
Andelsnummer: 19  
Gnr. 225  
Bnr. 279

Borettsinnskudd: Kr. 8 400,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88368035.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt 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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

FELESKOSTNADER: Øker med 8 % fra 01.01.2025 GARASJE/PARKERING 1) Borettslaget har 30 utendørs P-plasser, 32 garasjeplasser og 7 mc-plasser i garasje. Andelseiere som ønsker parkeringsplass kan sende en e-post til parkering.fossheim@outlook.com. Venteliste for P-plasser og garasjeplasser henger på tavlene i 1 og 6 etasje. 2) Parkeringsplassene fordeles ved venteliste og følger ikke leilighet. Leieren av plassen må disponere egen bil og plassen kan ikke fremleies. 3) Det er ikke tillatt å ha avskilt bil stående over lengre tid. 4) Leie for garasjeplass øker til kr. 913,-/mnd. Det er et depositum på kr 5.130,- for garasjeplass og depositum for MC plass kr 2.568,-. 5) Leie for utendørs parkeringsplass øker til kr. 457,-/ mnd. 6) Leie for plass motorsykkle i fellesgarasje øker til kr. 457,- /mnd. Leie kreves inn sammen med felleskostnadene. Borettslaget har tre gjesteparkeringsplasser. BOD Alle leiligheter har egen bod. Det er mulig å leie ekstra bod ved å kontakte styret. OBS Leietaker må selv kontakte styret for avslutning av leie av P-plass, garasje og / eller bod. Egne oppsigelsesfrister gjelder. ENERGIAVREGNING Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t BESTILLING AV NØKLER/SKILT Bestilling av nøkler/skilt kan gjøres ved henvendelse til nokkel.fossheim@gmail.com GODKJENNE ANDELSEIER: styret.fossheim@outlook.com

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208688146  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 71 975 688,63  
Innfrielsesdato: 30.04.2051  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208653288  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo: 4 644 132,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2045  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 4 915,95,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820868814; IN lån 1 - Akonto renter	1 640,94	
Lån nr: 9820868814; IN lån 1 - Akonto avdrag	663,64	
Felleskostnader	2 862,20	
Tilgode: Felleskostnader	-250,82	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 324,-  
Fradragsberettigede kostnader: 21 581,-  
Annen formue: 0,-  
Gjeld: 421 683,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98208688146  
Restsaldo: 393 958,48  
Kapitalkostnader: 2 271,78  
IN-avtale: Ja

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98208653288  
Restsaldo: 25 261,73  
Kapitalkostnader: 167,31  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 419 220,19,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: [daniel.walter@obos.no](mailto:daniel.walter@obos.no) eller telefon: 23 16 51 08.

#### **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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Joanna Natalia Gaudyn, e-post: [styret.fossheim@outlook.com](mailto:styret.fossheim@outlook.com)

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](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 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgs melding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](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 har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

#### **Styregodkjenning**

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

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](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, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

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

#### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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

# Vedtekter

for Fossheim borettslag org nr 950 376 635

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006 og ekstraordinær generalforsamling den 5. juli 2006.

Vedtektsendring §5-2, 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29.mai 2008

Vedtektsendring §4-4, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.juni 2012

Vedtektsendring §3-2 2 ledd og tillegg til § 4-2 (7 a-b) vedtatt på generalforsamling 25. april 2013

Vedtektsendring §8-2 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29. april 2014

Vedtektsendring § 4-2 3. ledd vedtatt på digital generalforsamling 25. mai – 2. juni 202, Vedtektsendring § 5-1, 8-1,2 og 9-3 27.mai 2024

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Fossheim 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) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

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

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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).

- (7) a) Fremleie av parkeringsplasser og garasjeplasser er ikke tillatt.  
b) Parkerings- og garasjeplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av garasjeleieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måneds varsel.  
c) Parkerings- og garasjeplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet men tildeles etter venteliste.

### **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.

### **4-4. Kameraovervåkning**

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

Vedlikehold, herunder oppgradering av fast installasjon, må ha styrets godkjenning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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) Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslukkingsutstyr. 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også radiatorer og radiatorrør. Pussing og maling av radiatorer og radiatorrør er andelseiers plikt.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder og minst 2 og høyst 6 styremedlemmer samt minst 1 og inntil 4 varamedlemmer. Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styret har ansvar for at protokoller, saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.

(4) Hoved kommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er [Styret.fossheim@outlook.com](mailto:Styret.fossheim@outlook.com) Personlige e-postadresser eller Chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

### **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. Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### **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

### **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 loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 Fossheim Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.06.94, med senere endringer av: 12.06.1997, § 5  
23.04.2001, § 6  
07.05.2003, §§ 3 og 6  
17.11.2004 § 6  
13.04.2005 §§ 8, 9, 11  
26.04.2006 §§ 3 og 12  
05.07.2006 § 2  
10.07.2013 ny § 9  
22.05.2018, §§ 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12 og 13  
24.05.2023, §§ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12

Fossheim Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokken. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS.

## § 1. Innledning

Hver borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere og håndverkere. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

## § 2. Fellesareal og balkonger

Ingen må sette fra seg sko, kjelker, søppel eller annet som kan være til hinder ved brann eller sjenanse for naboene i korridorer, trapperom eller kjeller.

Dører til fellesområder og vaskeri skal alltid være låst. Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig, og slukk når du forlater fellesområdene.

Det skal ikke tegnes, ripes, krittet eller på annen måte grises til i heissjakter, heiser, på vegger, i trappeganger eller andre steder innenfor borettslagets område.

Sykler skal settes i eget sykkelrom eller på regulerte oppstillingsplasser. Barnevogn til korttidsbesøk kan plasseres i korridor.

Mating av fugler fra vindu, balkong eller på terrassen i 6. etasje er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser/potter på yttersiden av balkongene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

Oppskyting av fyrverkeri fra balkongen er strengt forbudt.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengetøy eller tepper. Lufting av tøy, eventuelt tørking av småvask, kan tillates på balkongen, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongkanten, og det må heller ikke henges over balkongrekkverket. Tepper skal ikke ristes på egen balkong, brannbalkong eller i trapper.

Ting som kan sjenere husets fasade kan ikke monteres uten at det har vært konferert skriftlig med styret. Ting montert uten forutgående skriftlig tillatelse fra borettslagets styre kan styret kreve fjernet for andelseiers regning.

### § 3. Støy

Det skal være ro i blokka fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio/TV, musikkanlegg, prating og lignende skal dempes etter kl. 23.00.

Døren fra leiligheten skal lukkes så støyfritt som mulig. Stå ikke og prat med heisdøren åpen.

Kortvarig aktivitet som medfører banking, boring (eksempelvis henge opp et bilde eller en liten hylle) eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Slik støy skal heller ikke forekomme på søn- og helligdager, eller før kl. 10 og etter kl. 17.00 på lørdager.

Oppussing og langvarig aktivitet som medfører støy som kan være til sjenanse for naboer kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandager–fredager mellom 08.00 og 17.00. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som naboer varsles om arbeidets varighet. Oppussing som berører inventar og installasjoner som er borettslagets ansvar skal bare skje etter tillatelse fra styret

Naboer skal varsles hvis du skal ha en tilstelning eller aktivitet som medfører mer støy enn vanlig.

### § 4. Dyrehold

Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

## § 5. Vedlikehold i leiligheten

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Den enkelte andelseier/beboer plikter å holde sluk og avløpsrør åpne.

Det er forbudt å montere kjøkken- og baderomsventilatorer direkte på ventilasjonsanlegget. Det må kun benyttes ventilatorer med kullfilter.

Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Ved stenging av vannet skal styret og naboer varsles i god tid.

Beboer/andelseier plikter å holde leilighetens sikringsskap i forsvarlig stand. Sikringsskap skal alltid være låst.

Røykvarslere og brannslukkere skal følge leiligheten.

## § 6. Vedlikehold av fast installasjon

Reparasjoner, inngrep eller endring av faste installasjoner i andelseiers leilighet må søkes styret minimum 14 dager før planlagt oppstart. Oppstart skal ikke skje uten tillatelse fra styret.

Med fast installasjon menes vinduer, vegger (ikke boring), tak, gulv (betong), elektrisk anlegg (sikringsskap), vvs (stoppekran, soilrør, tilførselrørene for varmt- og kaldtvann og ventilasjon) samt radiator. Balkongen regnes også som fast installasjon.

Styret må gi en skriftlig tilbakemelding innen 7 dager etter at den skriftlige søknaden er mottatt. Styret har muligheten til å utsette denne fristen dersom styret vurderer at det er behov for mer utredning, eventuelt innhenting av fagfolk for vurdering.

## § 7. Framleie (Bruksoverlating)

Framleie kan skje iht. borettslagsloven og vedtektene. Framleie må godkjennes av styret. Søknad sendes på skjema til OBOS. Andelseier har likevel rett til kortidsutleie i inntil 30 døgn i året uten forutgående søknad

Andelshaveren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelshaveren får ved sin framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

## 8. Fellestjenester

### § 8-1. Porttelefon og nøkler

Dørene skal bare åpnes for dine besøkende – ikke for reklame og salg.

Fremmede, eller besøkende til andre, skal ikke slippe inn sammen med deg når du låser opp i 1. eller 6. etasje. Sørg for at døren alltid går i lås.

Gjør dine besøkende oppmerksom på ovennevnte bestemmelse. Dette er en sikkerhet vi har for ikke å få uønskede personer inn i oppganger og korridorer.

Nøkler til bolig og postkasser er andelseiers ansvar. Nøkler til fellesbalkong, bodanlegg skal følge boligen. Alle andre nøkler skal leveres til styret når man flytter.

### 8-2. Parkering

Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkeringsplass eller garasje plass sendes styret. Plasser fordeles etter venteliste og anses som en personlig rett for den enkelte andelseier. Det betales leie for biloppstillingsplass og leie og innskudd for garasje plass.

Biler som parkeres på borettslagets område utenom de bestemte biloppstillingsplasser blir tauet bort.

Det er ikke tillatt å lade biler på borettslagets område før det tilrettelegges spesielt for det i borettslaget.

Kun en andelseier som bor i borettslaget kan leie én parkeringsplass eller én garasje plass i Fossheim borettslag, i tillegg til én motorsykkelplass/ plass til sykkel med vogn.

Det er lov å oppbevare ett sett med dekk på garasje plassen. Andre gjenstander som plasseres på garasje plassen må oppbevares i metallskap. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander i garasjen.

For plassene gjelder 1 måneders gjensidig oppsigelsesrett. Borettslagets styre kan si opp den enkeltes leierett med umiddelbar virkning dersom andelseier misligholder regelverket om parkering/garasjer eller dersom andelseier bruksoverlater sin bolig for en periode på mer enn 30 dager.

### 8-3. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00 alle dager.

Det må ikke vaskes eller rulles tøy eller andre gjenstander som kan skade maskinene.

Beboer er ansvarlig for å fjerne lo fra tørketrommel etter bruk. Klær som er ferdig vasket og/eller tørket skal tas med ut fra vaskeriet så snart som mulig.

Klesvask skal ikke tørkes i fellesareal.

#### 8-4. Sjøppe

Sjøppelet skal være tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til beholderne og kastes. Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri over kanten. Dersom beholderne er fulle, vent med å kaste sjøppelet til de er tømt.

Alt avfall fra oppussing og annen aktivitet må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i eller ved) felleskapets søppelsiloer. Om det er nødvendig med utplassering av avfallssekker (for eksempel iSEKK) på fellesareal må styret søkes om godkjenning. Sekkene skal deretter plasseres på anvist plass i det tidsrommet godkjenningen gjelder.

### 9. Informasjon og kommunikasjon

Andelseiere og leietakere må registrere kontaktinformasjon på sin side hos OBOS.

Viktig informasjon til andelseiere (for eksempel innkalling til generalforsamling og informasjonsmøter) sendes normalt via digital kommunikasjon (e-post). Andelseiere som ønsker informasjon tilsendt i posten må be om det.

Styret informerer borettslaverne via borettslagets nettside og digitale informasjonstavler. Andelshaverne kontakter styret via e-post, vibbo eller postboksen i 6. etasje. Styret tar ikke ansvar for henvendelser via facebook siden.

Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme måte som husordens bestemmelser.

## Protokoll til årsmøte 2025 for FOSSHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950376635

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Fellesrom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:

Inger Marie Skinderhaug velges til møteleder.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

De innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at det velges to andelseiere til protokollførere.

Forslag til vedtak:

Ellen Marie Indahl Randli, OBOS, velges som protokollfører. Som protokollvitner ble Ann Kristin Wiklund og Marit Solvoll foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap 2024

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024
- b) Styret foreslår at årets underskudd overføres udekket tap.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

✓ Vedtatt.

## 6. Sak fra styret: Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

### Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

#### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

#### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

#### Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

#### Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

#### Hva skjer ved nye låneoptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

#### Kostnader

Fossheim Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

#### Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Fossheim Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Styret vil også refinansiere boligselskapets 2 lån til ett lån i forbindelse med et eventuelt vedtak.

✓ Vedtatt.

## 7. Sak fra styret: Anskaffelse av varmepumpeanlegg

Obos har gjennomført energikartlegging i bygget og anbefaler å anskaffe et varmepumpeanlegg for gjenvinning av energi fra ventilasjonssystemet. Dette kan gi inntil 400 000 kWh besparelse på energiforbruket til varmtvann og oppvarming pr. år. For å få til dette må borettslaget ta opp lån på inntil kr. 5 millioner kroner. Anlegget vil nedbetale seg selv på 6 til 10 år avhengig av strømpris på grunn av lavere energikostnader. Investeringen vil deretter redusere utgiftene til energi. Investeringen gir dermed ikke en økning i fellesutgiftene i seg selv. Obos redegjør for saken.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler å anskaffe varmpumpeanlegg da dette nedbetaler seg selv grunnet lavere energikostnader. Anlegget vil på sikt medføre energibesparelse og lavere felleskostnader enn om man ikke hadde investert i dette.

**Forslag til vedtak:**

Styret får fullmakt til låneoptak på inntil kr. 5 millioner og til å anskaffe varmpumpeanlegg.

✓ Vedtatt.

## 8. Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser

Flere parkeringsplasser på Ringnes-siden har stått tomme i perioder de siste månedene, noe som medfører tapt inntekt for borettslaget. For å utnytte kapasiteten bedre og unngå ytterligere inntektsbortfall foreslås det å inngå en samarbeidsavtale med Bilkollektivet.

Styret foreslår å leie ut inntil 3 parkeringsplasser til Bilkollektivet til en pris på kr 500 per plass per måned. Avtalen inngås for en prøveperiode på ett år, med oppsigelsestid på én måned, og evalueres før eventuell forlengelse.

**Om Bilkollektivet:**

Bilkollektivet er Norges største ikke-kommersielle bildelingsordning. De drives som et samvirke uten profittformål, og tilbyr bildelingstjenester som bidrar til redusert privatbilhold, mindre press på parkering og lavere utslipp. Samarbeid med Bilkollektivet støtter opp under en mer bærekraftig og delingsorientert boligpraksis, og kan være et godt supplement til borettslagets eksisterende mobilitetstilbud.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en avtale med Bilkollektivet om leie av inntil 3 parkeringsplasser på Ringnes-siden for kr 500 per plass per måned, for en prøveperiode på 12 måneder. Samarbeidet skal evalueres av styret etter prøveperiodens utløp før eventuell videreføring.

✓ Vedtatt.

## 9. Innkommet sak: Tilfluktsrom

Fremmet av: Inger Marie Skinderhaug

I Fossheim borettslag finnes tilfluktsrom i 1 etg. Vi er ansvarlig for å vedlikeholde private tilfluktsrom også i fredstid. Og vi har ansvar for å klargjøre og drifte det ved en beredskapssituasjon. Ved behov for rommet må det bli ryddet og klargjort i løpet av 72 timer. I en slik situasjon er det for seint å finne informasjon om teknisk tilstand/ drifting, strøm, ventilasjon, toaletter, rømning osv. Dette er også rom som i dag er i bruk til andre formål så det er hensiktsmessig å ha tenkt gjennom tilganger, tømning osv. Fungerende privat tilfluktsrom og god kriseplanlegging kan også bidra til å øke attraktiviteten for blokk slik verdenssituasjonen er nå.

**Styrets innstilling**

Styret er positive til forslaget.

**Forslag til vedtak:**

Fra Inger Marie Skinderhaug: Styret sørger for en tilstandsvurdering av tilfluktsrom i Fossheim, og legger en plan for klargjøring for bruk i nødsituasjoner.

✓ Vedtatt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

Styret gjør oppmerksom på at det er behov for 2 kandidater som varamedlemmer og 1 kandidat til valgkomiteén.

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Joanna Natalia Gaudyn

Følgende stilte til valg:

Joanna Natalia Gaudyn

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Julie Gårderløkken

Nora Therese Løvås

Karl August Skaftnes

Følgende stilte til valg:

Julie Gårderløkken

Nora Therese Løvås

Karl August Skaftnes

### Supplerende styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Katarzyna Eliza Jarkowska

Følgende stilte til valg:

Katarzyna Eliza Jarkowska

### Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

### Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Marie Skinderhaug

Styret fikk fullmakt til å velge enda et medlem til valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:

Inger Marie Skinderhaug

## 11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000. Andre honorarer foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000. Andre honorarer settes til kr. 20 000.

✓ Vedtatt.

## 12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Joanna Natalia Gaudyn

Følgende stilte til valg:

Joanna Natalia Gaudyn

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Katarzyna Eliza Jarkowska

Følgende stilte til valg:

Katarzyna Eliza Jarkowska





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 248  
FOSSHEIM BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i FOSSHEIM 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:

14. mai 2025 kl. 18:00, Fellesrom.

### 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 2024
6. Sak fra styret: Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
7. Sak fra styret: Anskaffelse av varmpumpeanlegg
8. Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser
9. Innkommet sak: Tilfluktsrom
10. Valg av tillitsvalgte
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FOSSHEIM 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

Inger Marie Skinderhaug velges til møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter godkjennes 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det velges to andelseiere til protokollførere.

Forslag til vedtak

Ellen Marie Indahl Randli, OBOS, velges som protokollfører. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024
- b) Styret foreslår at årets underskudd overføres udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

Vedlegg

1. 1. 0248 Styrets arbeid 2024-2025.pdf
  2. 2. 0248 Revisors beretning.pdf
  3. 3. 0248 Årsregnskap 2024.pdf
- 

Sak 6

## Sak fra styret: Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få

redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

#### **Avtaleforholdene**

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

#### **Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne**

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

#### **Er det mulig å reversere innbetalingene?**

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

#### **Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?**

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

#### **Kostnader**

Fosshem Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

#### **Styrets innstilling**

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Fossheim Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Styret vil også refinansiere boligselskapets 2 lån til ett lån i forbindelse med et eventuelt vedtak.

---

#### **Sak 7**

### **Sak fra styret: Anskaffelse av varmpumpeanlegg**

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

Alminnelig (50%)

Obos har gjennomført energikartlegging i bygget og anbefaler å anskaffe et varmpumpeanlegg for gjenvinning av energi fra ventilasjonssystemet. Dette kan gi inntil 400 000 kWh besparelse på energiforbruket til varmtvann og oppvarming pr. år. For å få til dette må borettslaget ta opp lån på inntil kr. 5 millioner kroner. Anlegget vil nedbetale seg selv på 6 til 10 år avhengig av strømpris på grunn av lavere energikostnader. Investeringen vil deretter redusere utgiftene til energi. Investeringen gir dermed ikke en økning i fellesutgiftene i seg selv. Obos redegjør for saken.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å anskaffe varmpumpeanlegg da dette nedbetaler seg selv grunnet lavere energikostnader. Anlegget vil på sikt medføre energibesparelse og lavere felleskostnader enn om man ikke hadde investert i dette.

#### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr. 5 millioner og til å anskaffe varmpumpeanlegg.

---

#### **Sak 8**

### **Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser**

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

Alminnelig (50%)

Flere parkeringsplasser på Ringnes-siden har stått tomme i perioder de siste månedene, noe som medfører tapt inntekt for borettslaget. For å utnytte kapasiteten bedre og unngå ytterligere inntektsbortfall foreslås det å inngå en samarbeidsavtale med Bilkollektivet.

Styret foreslår å leie ut inntil 3 parkeringsplasser til Bilkollektivet til en pris på kr 500 per plass per måned. Avtalen inngås for en prøveperiode på ett år, med oppsigelsestid på én måned, og evalueres før eventuell forlengelse.

#### **Om Bilkollektivet:**

Bilkollektivet er Norges største ikke-kommersielle bildelingsordning. De drives som et samvirke uten profittformål, og tilbyr bildelingstjenester som bidrar til redusert privatbilhold, mindre press på parkering og lavere utslipp. Samarbeid med Bilkollektivet støtter opp under en mer bærekraftig og delingsorientert boligpraksis, og kan være et godt supplement til borettslagets eksisterende mobilitetstilbud.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en avtale med Bilkollektivet om leie av inntil 3 parkeringsplasser på Ringnes-siden for kr 500 per plass per måned, for en prøveperiode på 12 måneder. Samarbeidet skal evalueres av styret etter prøveperiodens utløp før eventuell videreføring.

---

Sak 9

### **Innkommet sak: Tilfluktsrom**

#### **Forslag fremmet av:**

Inger Marie Skinderhaug

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

Alminnelig (50%)

I Fossheim borettslag finnes tilfluktsrom i 1 etg. Vi er ansvarlig for å vedlikeholde private tilfluktsrom også i fredstid. Og vi har ansvar for å klargjøre og drifte det ved en beredskapssituasjon. Ved behov for rommet må det bli ryddet og klargjort i løpet av 72 timer. I en slik situasjon er det for seint å finne informasjon om teknisk tilstand/ drifting, strøm, ventilasjon, toaletter, rømning osv. Dette er også rom som i dag er i bruk til andre formål så det er hensiktsmessig å ha tenkt gjennom tilganger, tømning osv. Fungerende privat tilfluktsrom og god kriseplanlegging kan også bidra til å øke attraktiviteten for blokka slik verdenssituasjonen er nå.

#### **Styrets innstilling**

Styret er positive til forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Fra Inger Marie Skinderhaug: Styret sørger for en tilstandsvurdering av tilfluktsrom i Fossheim, og legger en plan for klargjøring for bruk i nødsituasjoner.

---

Sak 10

### **Valg av tillitsvalgte**

Styret gjør oppmerksom på at det er behov for 2 kandidater som varamedlemmer og 1 kandidat til valgkomitéen.

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joanna Natalia Gaudyn  
Valgkomitéens innstilling

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Gårderløkken  
Valgkomitéens innstilling
- Karl August Skaftnes  
Valgkomitéens innstilling
- Nora Therese Løvås  
Valgkomitéens innstilling

**Valg av 1 supplerende styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som supplerende styremedlem:

- Katarzyna Eliza Jarkowska  
Valgkomitéens innstilling.

Gudmund Bolstad Skjær fratrer etter 1 år grunnet flytting.

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

Kandidater velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Inger Marie Skinderhaug  
Valgkomitéens innstilling

---

Sak 11

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000. Andre honorarer foreslås satt til kr 20 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000. Andre honorarer settes til kr. 20 000.

---

Sak 12

## 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:

- Joanna Natalia Gaudyn

Valgkomitéens innstilling

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Katarzyna Eliza Jarkowska

Valgkomitéens innstilling

---

## Styrets arbeid 2024–25

### Styrets arbeid

Styret ble valgt på generalforsamling i mai 2024, og har gjennomført 14 styremøter i perioden så langt. Styret følger opp den daglige driften i borettslaget, herunder koordinering av renhold, vaktmestertjenester og tekniske anlegg. Dette innebærer blant annet å sikre varme radiatorer, belysning i korridorene, drift i heisene, inkludert reparasjoner, vannskader, hærverk, og et vaskeri med fungerende maskiner. I tillegg har styret ansvar for økonomisk oppfølging, betaling av fakturaer, godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating og behandling av klager og forsikringsaker. Styret benytter Vibbo som primær kommunikasjonskanal med beboerne.

### Adgangssystem

Utvidelsen av SALTO-adgangssystemet er gjennomført. Alle tidligere låser på fellesdører som krevde systemnøkkel er nå erstattet med brikker, noe som forenkler beboernes hverdag ved at én brikke gir tilgang til alle nødvendige fellesarealer. Samtidig gir løsningen bedre kontroll og sikkerhet. Tidligere hadde borettslaget begrensede muligheter til å håndtere tapte nøkler, men med det nye systemet kan tapte brikker sperres umiddelbart. I forbindelse med overgangen har styret også kartlagt brikker som tidligere kun var brukt for hovedinngangene, og sperret hele 65 nøkkelbrikker som var mistet uten å ha blitt rapportert. Dette er et viktig sikkerhetstiltak som reduserer risiko for uautorisert adgang og styrker den generelle tryggheten i bygget.

### Energikartlegging

Energikartleggingen, gjennomført i samarbeid med OBOS, har gitt styret verdifull innsikt i borettslagets totale energiforbruk og hvilke tiltak som kan redusere både kostnader og klimaavtrykk. Kartleggingen inkluderte en grundig analyse av bygningskroppen, tekniske installasjoner, ventilasjon, belysning og varmesystemer. Den identifiserte konkrete forslag til energieffektivisering, som for eksempel utskifting av vifter, etterisolering, og optimalisering av teknisk drift. Rapporten gir et godt beslutningsgrunnlag for fremtidige investeringer og gjør det mulig å søke støtte fra Enova ved gjennomføring av visse tiltak.

### LED-belysning

All belysning i fellesområdene – med unntak av bodområdene – er nå byttet ut med LED-lamper. Disse er både mer energieffektive og gir bedre lysforhold for beboerne. Dette tiltaket forventes å gi en betydelig reduksjon i strømforbruket.

### Parkering og garasjer

#### *Reduserte ventelister*

Ventelistene for parkeringsplasser har blitt ytterligere redusert. Selv om etterspørselen etter garasjeplasser fortsatt er høy, har flere fått plass. Per april 2025 er 4 uteparkeringsplasser ledige for leie.

#### *Elbillading*

Det nye elbilladeanlegget ble ferdigstilt på slutten av 2024, og samtlige parkeringsplasser og garasjer har nå infrastruktur for elbillading. Dette er et viktig og etterlengtet tiltak som gjør det enklere for beboerne å velge miljøvennlige transportmidler og fremtidssikrer borettslaget.

#### *Brøyting*

Samarbeidet med Skandinavisk Utemiljø AS om vintervedlikehold har fortsatt gjennom sesongen, og løpende tilbakemeldinger har vært håndtert.

### **Bevegelsessensorlamper i garasjer**

Etter et vellykket pilotprosjekt med bevegelsessensorlamper har disse nå blitt installert i alle garasjene på Ringnes-siden. Dette har ikke bare forbedret lysforholdene i garasjene, men bidrar også til å redusere energiforbruket.

### **Radiatoranlegg**

Radiatoranlegget er fra byggeår og krever kontinuerlig oppgradering og utskiftninger. Vi avventer videre arbeid med dette til energikartleggingen er ferdig. Sommeren 2024 fikk vi installert en vakuumpumpe som trekker det meste av luften ut av anlegget uten behov for lufting, og vi hadde god erfaring med dette i forbindelse med påslåing av varmen høsten 24. Styret erfarer at det har vært stabil drift i fyringssesongen denne perioden.

### **Heis**

Heisene har per 29. mars en tilgjengelighet på 97,46 prosent. De har nå kjørt totalt 1 028 766 turer siden de kom i drift i juli 2020.

### **Vann- og avløp**

#### **Lekkasje i takvannsrør**

De innvendige avløpsrørene som tar unna vann fra taket er utført i støpejern, og etter noen lekkasjer ble det i 2023 besluttet å rehabilitere disse. Alle takvannsledøpene er nå rehabilitert med strøppelegging, og prosjektet ble endelig ferdigstilt i august 2024. Leiligheter med takvannsledløp i nærheten skal nå være sikret mot lekkasjer fra disse rørene i minimum 50 år fremover.

#### **Lekkasje i boder**

Høsten 2024 ble det oppdaget en vannlekkasje i bodområdet i 2. etasje. Vannet stammer trolig fra utsiden og trenger inn gjennom små sprekker i betongen. Styret jobber med utbedring av dette og har dialog med berørte bodeiere.

### **Ventilasjon**

Det har vært noen klager på dårlig ventilasjon og støy fra ventilasjonsanlegget i perioden. I de fleste tilfellene av dårlig ventilasjon handler dette om dårlig eller mangelfull ventilbruk i den enkelte leilighet, og ikke problemer med fellesanlegget. Ventilasjonsviftene er imidlertid justert, både for avtrekk og vibrasjon. For en av rekkene er det behov for grundigere undersøkelser for å kartlegge avtrekksproblemer, og styret jobber med servicefirma. Vi oppfordrer alle til å ha vindus- og veggventiler åpne for å sikre god luftgjennomstrømming.

Styret har samtidig kartlagt hele ventilasjonsanlegget, og det er fortsatt to gamle vifter som må skiftes ut, og tilbud er innhentet. Det planlegges å samordne utskiftingen av disse viftene med anbefalte tiltak fra energikartleggingen ferdigstilt i juni 2025. Dette vil både redusere energibruket i blokka og forbedre inneklimate.

### **Utleie av hybel, fellesrom og boder**

#### **Hybel og fellesrom**

Borettslaget disponerer en utleiehybel og fellesrom. Det har vært god utleie på både hybelen og fellesrommet. Det er installert ny dør til fellesrommet og nye låser på begge dørene. Nytt er også at man kan se tilgjengeligheten til fellesrommet og hybelen, og at rommene kan reserveres og betales direkte på Vibbo.

#### **Boder**

Vi har per april 2025 ingen på ventelister til boder.

## Vaskeri

Betalingssystemet i vaskeriet ble i februar 2025 oppgradert etter at den gamle terminalen takket for seg. I forbindelse med oppgraderingen har det også blitt tilrettelagt for innbetaling via Vipps, i tillegg til PayPal.

## Internett

Avtalen med OBOS Nett (tidligere OBOS OpenNet) ble inngått høst 2020. Avtaleperioden er nå utløpt slik at borettslaget står fritt til å velge ny leverandør om det skulle bli nødvendig. Fra 1. mai 2025 koster internettilgangen 233 kr pr. enhet.

## Kommunikasjon og forvaltning

Siden 2023 benytter styret Vibbo for å dele informasjon med beboerne. 157 av 160 boliger har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. 191 beboere har tillatt varsling på e-post og 203 varsling på SMS om det er en sak som haster.

## Renhold

Rene trapper vasker normalt korridorer, trapper osv. 1 gang per uke. Gulvene i korridorene ble bonet første uka i mai 2024 og det er planlagt ny boning første uka i mai 2025.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

### *Oppfølging av Brannteknisk Tilstandsvurdering*

Det ble gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering våren 2023.

Styret har i perioden 2024-25 jobbet med oppfølging av de siste punktene som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) og 2 (TG2):

- Alle branndørene mellom korridorene og bodarealene, samt dørene til fellesrommet, vaskeriet, sykkelbodene, vaktmesterrommet og heisrommet, er nå skiftet ut. I tillegg er det montert innbrudsbeslag på dørene til bodområdene og sykkelbodene for å styrke sikkerheten i blokka.
- Kontroll av systemet for røykavtrekk i trapperom skal gjennomføres i mai 2025.

### *Sperresteinene i 6. etasje*

Sperresteinene mot Beierbakken ble fjernet i januar 2025, noe som tilrettelegger for enklere brøyting samt at det er mindre å tagge på.

### *Tagging*

Det er tilbakevendende problematikk med tagging ved inngangspartiet i 6. etasje. I februar 2025 ble en større tagging ved inngangen malt over med spesialmaling som skal forenkle fjerning av fremtidige tilfeller.

## Dugnader og velferdsarrangementer

### *Dugnader*

Høstdugnad 2024 ble gjennomført med ca. 20 oppmøtte. Per april 2025 er det 209 beboere i blokka. Dugnaden besto av rydding av rømningsveier innendørs. De som kom var flinke og gjorde en stor innsats for å sørge for at alle i blokka er mest mulig trygge i en brannsituasjon. Dato for vårdugnad er lagt til 29. april 2025.

### *Julegrantening 2024*

Etter dalende oppmøte de siste årene ble det i 2024 ikke avholdt julegrantenning. Vaktmester tente lysene i juletreet 1. søndag i advent.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Det har vært 3 forsikrings saker så langt i perioden.

### Oppgraderinger og vedlikehold gjennomført 2024–2025

- Nytt elbilladeanlegg installert
- Nye brann dører i fellesarealene installert
- Ny LED-belysning i hele blokka, unntatt bodområdene
- Utvidelse av SALTO-systemet til alle fellesdører
- Utbedring av vannlekasje i bodområdet i 2. etasje
- Betalingsterminalen i vaskeriet er byttet ut og oppgradert
- Ferdigstilling utbedring av takvannsledning
  
- I tillegg er det gjennomført
  - Anskaffelsesprosess for å finne ny leverandør av vaktmestertjeneste
  - Energikartlegging
  - Kartlegging av ventilasjonssystemet

### Prosjekter som bør tas snart

- Inngangspartiet: renovasjon av ytterdøren i 6. etasje
- Oppgradering av sykkelboder
- Utskiftning av noen radiatorer og ventiler
- Videre oppgraderinger i vaskeriet
- Bytte av de 2 resterende gamle vifter
- Ny himling i fellesgarasjen, inkludert rørrehabilitering og asbestsanering
- Nytt rekkverk utenfor 6. etg.
- Asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser
- Maling av korridorer og fellesareal



Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 - Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

### 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, 4. Mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**FOSSHEIM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 144 706</b>	<b>4 599 364</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 402 649	575 926
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 579	7 580
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-278 256
Økning annen langsiktig gjeld		0	5 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 593 305	-1 757 193
Red. annen langs. gjeld		-17 500	-2 500
Innsk. øremerk. bankkto		-9 325	-5 215
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 015 200</b>	<b>-1 454 658</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>129 506</b>	<b>3 144 706</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 685 030	4 031 448
Kortsiktig gjeld	-1 555 525	-886 742
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>129 505</b>	<b>3 144 706</b>

**FOSSHEIM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 605 626	9 728 405	10 558 339	11 571 000
Ladeinntekter EL-bil		394	0	0	0
Andre inntekter	3	168 600	272 166	55 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 774 620</b>	<b>10 000 571</b>	<b>10 613 339</b>	<b>11 701 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-52 593	-52 170	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 001	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-7 579	-7 580	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 938	-12 000	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-23 000	-20 000	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-201 410	-191 275	-203 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-62 078	-103 739	-50 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-3 166 217	-1 222 763	-2 965 000	-2 460 000
Forsikringer		-537 534	-577 511	-606 000	-727 000
Kommunale avgifter	9	-1 077 792	-930 102	-1 074 000	-1 318 000
Energi/fyring	10	-1 292 758	-1 381 717	-1 250 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-391 680	-362 880	-380 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-896 910	-700 643	-865 000	-915 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 095 489</b>	<b>-5 944 380</b>	<b>-7 835 000</b>	<b>-7 967 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 679 131</b>	<b>4 056 191</b>	<b>2 778 339</b>	<b>3 734 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	134 027	95 997	0	100 000
Finanskostnader	13	-4 215 808	-3 576 262	-4 120 000	-4 135 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 081 781</b>	<b>-3 480 265</b>	<b>-4 120 000</b>	<b>-4 035 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 402 649</b>	<b>575 926</b>	<b>-1 341 661</b>	<b>-301 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 402 649	0		
Reduksjon udekket tap		0	575 926		

**FOSSHEIM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	38 148 879	38 148 879
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	15	2	7 581
Miljøbankkonto, øremerket		289 645	246 224
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>38 707 517</b>	<b>38 671 675</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		120 483	22 969
Andre kortsiktige fordringer		0	233 216
Driftskonto OBOS-banken		13 340	721 005
Driftskonto OBOS-banken II		0	8 651
Sparekonto OBOS-banken		1 170 018	3 012 594
Innestående i andre banker		381 189	33 013
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 685 030</b>	<b>4 031 448</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 392 547</b>	<b>42 703 123</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	16	-37 881 820	-36 479 170
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-37 865 820</b>	<b>-36 463 170</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	74 693 690	76 286 995
Borettsinnskudd	18	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	19	97 200	114 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	274 246	240 150
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>76 702 842</b>	<b>78 279 551</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 343 948	110 689
Skyldige offentlige avgifter		0	2 820
Påløpte renter		22 816	365 114
Påløpte avdrag		0	135 842
Påløpte kostnader		188 761	252 277
Annen kortsiktig gjeld		0	20 000

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 555 525</b>	<b>886 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 392 547</b>	<b>42 703 123</b>

Pantstillelse	20	89 957 706	89 957 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025  
Styret i Fossheim Borettslag

Joanna Natalia Gaudyn /s/      Knut Gunnar Borgmo /s/      Nora Therese Løvås /s/

Sigurd Frodeson Meisfjord /s/      Gudmund Bolstad Skjær /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.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	10 178 454
Garasjeleie	242 144
Parkeringsleie	189 504
Ekstra kjellerbod	40 420
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 650 522</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-37 814
Garasje	-7 082
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 605 626</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	800
Filminnspilling	12 500
Nøkler	2 600
Paypal	113 207
Utleie	39 493
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>168 600</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-52 593
--------------------	---------

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-52 593**

---

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 001.

Det er utbetalt kr. 20 000 til valgkomiteen

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 987, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 938.

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

Juridisk bistand	-14 531
OBOS Prosjekt AS	-37 890
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 257
Andre konsulentonorarer	-1 400

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-62 078**

---

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

Drift/vedlikehold bygninger	-650 981
Drift/vedlikehold VVS	-686 010
Drift/vedlikehold elektro	-1 653 553
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 725
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 855
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-75 653
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 313
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 690
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-4 438

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-3 166 217**

---

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

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

Vann- og avløpsavgift	-771 074
Renovasjonsavgift	-306 718

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-1 077 792**

---

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 157
------------------	----------

Fjernvarme	-1 192 601
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 292 758</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 373
Driftsmateriell	-7 345
Vaktmestertjenester	-430 592
Renhold ved firmaer	-319 875
Snørydding	-61 219
Andre fremmede tjenester	-8 871
Trykksaker	-8 415
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 987
Andre kontorkostnader	-7 991
Porto	-625
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 028
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-1 859
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-896 910</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 749
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 110
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>134 027</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 928 838
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 286 878
Renter på leverandørgjeld	-92
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 215 808</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969	8 061 106
Tilgang 2016	29 809 517
Tilgang i år	278 256
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>38 148 879</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.279

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

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Whiteboard tavler

Tilgang 2021	22 740	
Avskrevet tidligere	-15 160	
Avskrevet i år	-7 579	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet tidligere	-706 672	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-7 579</b>

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-43 475 157	
Nedbetalt tidligere	8 480 421	
Nedbetalt i år	928 266	-34 066 470

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-25 000 000	
Økning 2022	-18 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 907 741	
Nedbetalt i år	665 039	-40 627 220

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-74 693 690**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-1 637 706
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 637 706**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-2 200
--------------------	--------

Avsetning bomiljøtiltak	-274 246
Andre innskudd	-95 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-371 446</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	74 693 690
<b>TOTALT</b>	<b>76 331 396</b>

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

Bygninger	38 148 879
Tomt	268 991
<b>TOTALT</b>	<b>38 417 870</b>

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 248 Selskapsnavn: FOSSHEIM 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:

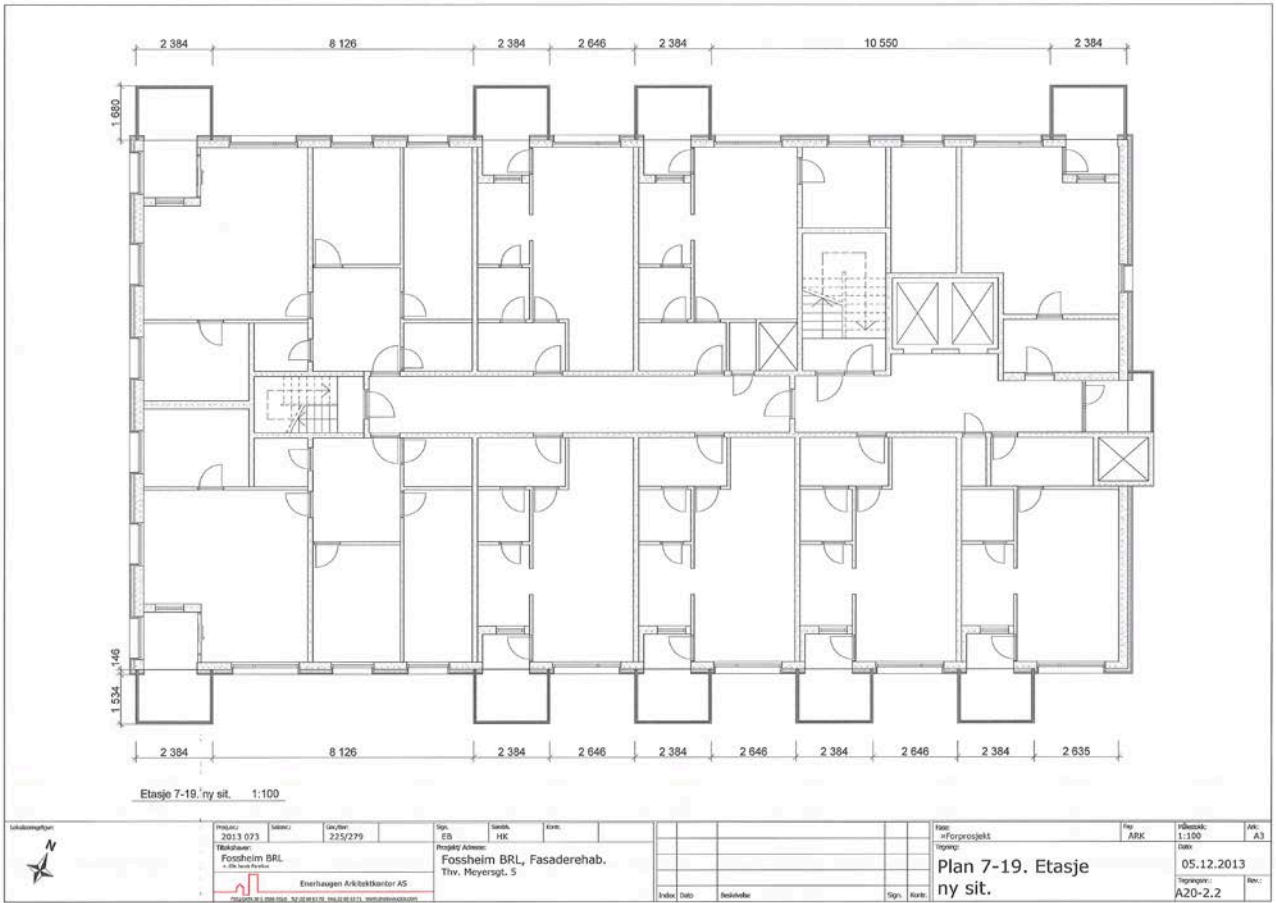
Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

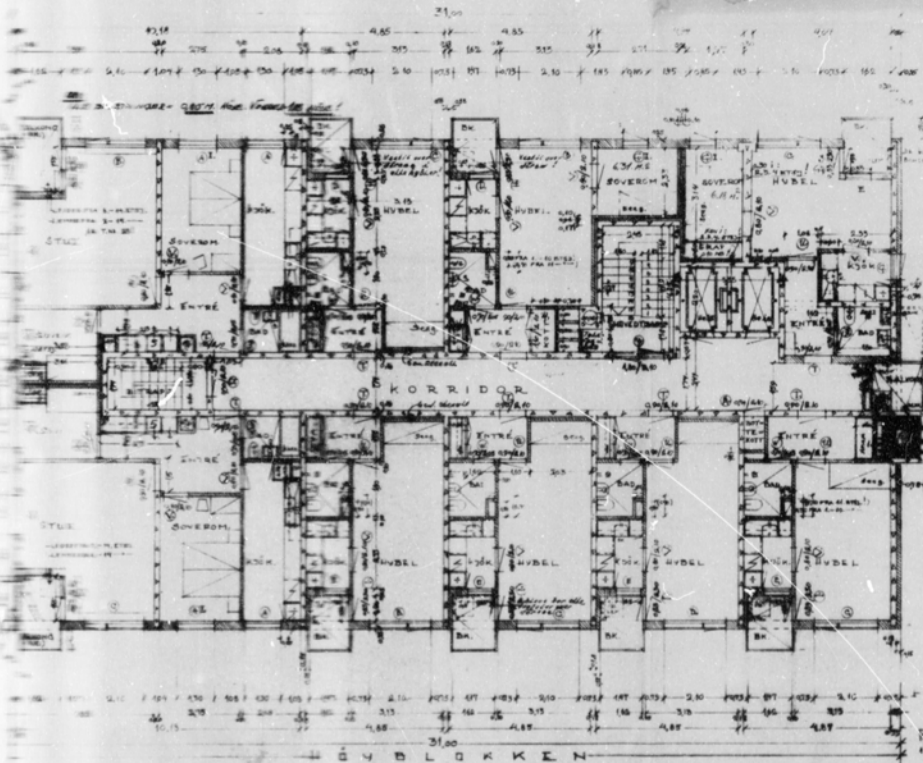


**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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.





**125**

OSLO BYGRUNNLAGT II  
NO. 2-SEP 69

NB:  
SE SNITTETS  
KOTENØYDER!

(SE INNE BINDE:  
JFR. MÅLST. FOR  
3/456, 7/1, 1/16, 1/20)

**H. 2. 12. 175**  
OSLO BOLIG OG SPARELÅN  
TRYKREVIKETS S. OSLO  
LIVSVELDIGHET  
PLAN: 1/16  
S. 2. 12. 175

REVIDE  
**45**

Boligblokk (bivhus.)

Arbeidssted Thv. Meyers gate 5	Matr.nr.	J.nr. 60/3768
-----------------------------------	----------	------------------

Byggherre

Oslo Bolig og Sparereg  
Hammersborg Torg 1

Oslo - 1.

KR/IK

Dato

28. oktober 1966.

Ansvarshavende

Sivling, Høidar Agdestein  
c/o Bertsen & Bos A/S  
Prof. Dahls gate 8

Oslo - 3.

Innflytning ~~KR~~ tillates når følgende punkter er i orden:

1. Rekkverk i fyrhus må ha lovlig sprossecavstand.
2. Midlertidig rekkverk ved innkjøring fra Thv. Meyers gate.
3. Friskluftsventiler i nordvegg i tilfluktsrom må forlenges.
4. Røkkavtrekkene må settes i stand i trapperom.
5. Henvisningsskiltet til tilfluktsrom må monteres.
6. Vedlagt følger helserådets betingelser av 15.10.66 som <sup>må</sup> etterkommes.

Distriktsingeniør

G. Heber

Bygningsinspektør

Kaare Rogbo

Post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



KOP

Oslo den 11. Juni 1960

**BEREGNING**

(for bygg og større arbeider.)

Journalnr.  
60/376

Auftragsnummer  
24/2-71

Byggherrens navn  
Byggherrens adresse  
Byggherrens telefon

Byggherrens adresse: **Buskerudsgate 1, Oslo 1.**

Byggherrens adresse: **Postboks 14b, Oslo 2.**

Byggherrens adresse: **Prof. Dehnbjergs A/S, Prof. Dehnbjergs, Oslo.**

Byggherrens adresse: **Prof. Dehnbjergs A/S, Prof. Dehnbjergs, Oslo.**

Byggherrens adresse: **Prof. Dehnbjergs A/S, Prof. Dehnbjergs, Oslo.**

Byggherrens adresse: **Prof. Dehnbjergs A/S, Prof. Dehnbjergs, Oslo.**

Arkitekt  
**Dehnbjerg**

Byggherrens adresse: **Prof. Dehnbjergs A/S, Prof. Dehnbjergs, Oslo.**





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

ByggConsult  
Postboks 75, Lambertseter  
1101 OSLO

Dato: 12.03.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201107499-5 Saksbeh: Hedvig Øberg  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode: 531

Byggeplass: THORVALD MEYERS GATE 5 Eiendom: 225/279/0/0  
Tiltakshaver: Anders Timo Christensen Adresse: Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO  
Søker: ByggConsult Adresse: Postboks 75, Lambertseter, 1101 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

---

**FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 5**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.03.2012 av:***

***Hedvig Øberg - Saksbehandler  
Mirjana Rakic - Enhetsleder***

Kopi til:  
Anders Timo Christensen, Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO



**Plan- og bygningsetaten**  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Enerhaugen Arkitektkontor AS  
Postboks 6645 Rodeløkka  
0502 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201316498-10 Saksbeh: Bjarne Alme Dato: 25.06.2015  
**Oppgis alltid ved henvendelse** Arkivkode: 531

Byggeplass: THORVALD MEYERS GATE 5 Eiendom: 225/279/0/0

Tiltakshaver: Fossheim Borettslag Adresse: Thorvald Meyers gate 5, 0550 OSLO  
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS Adresse: Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO

Tiltakstype: Bygård Tiltaksart: Fasadeendring

### **FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 5**

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

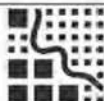
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2015 av:*

*Bjarne Alme - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder*

Kopi til:  
Fossheim Borettslag, Thorvald Meyers gate 5, 0550 OSLO, olejacob\_parelius@yahoo.no



**Plan- og bygningsetaten**  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Multiconsult AS  
Postboks 265 Skøyen  
0213 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201308427-5 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh: Marius Stenseth	Dato: 04.06.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279/0/0
Tiltakshaver:	Fossheim borettslag	Adresse:	cø/ OBOS Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Multiconsult AS	Adresse:	Postboks 265 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.06.2015 av:*

*Marius Stenseth - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:



**Plan- og bygningsetaten**  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Fossheim borettslag, co/ OBOS Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO, olejacob\_parelius@yahoo.no

HEISKONSULENTEN AS  
Postboks 6666 St. Olavs plass  
0129 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 26.07.2024  
201918606 - 7  
Ingrid Skåland Lia  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: THORVALD MEYERS GATE 5 Eiendom: 225/279/0/0  
Tiltakshaver: FOSSHEIM BORETTSLAG Søker: HEISKONSULENTEN AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 5

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av 2 stk. heiser, mottatt 08.05.2024.**

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

## Godkjente tegninger

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918606**

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Heisenes plassering i bygningen			1/10

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 08.05.2024.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Ingrid Skåland Lia - saksbehandler**  
**Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen**

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

FOSSHEIM BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

AFRY NORWAY AS  
Lilleakerveien 8  
0283 Oslo

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 15.08.2022  
202110371 - 7  
**Oppgis alltid ved henvendelse**  
John Philip Santillan

Adresse: THORVALD MEYERS GATE 5 Eiendom: 225/279  
Tiltakshaver: FOSSHEIM BORETTSLAG Søker: Gottlieb Paludan Architects Norway  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 5 - Vann- og avløpsrør

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør i hele bygningen med 160 leiligheter mottatt 11.08.2022.**

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

### Godkjente tegninger og kart

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202110371**

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Ortofoto - Oversikt			1/8
Reguleringskart - Oversikt			1/9

### Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**John Philip Santillan - saksbehandler**

**Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

FOSSHEIM BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavsplass, 0129 OSLO

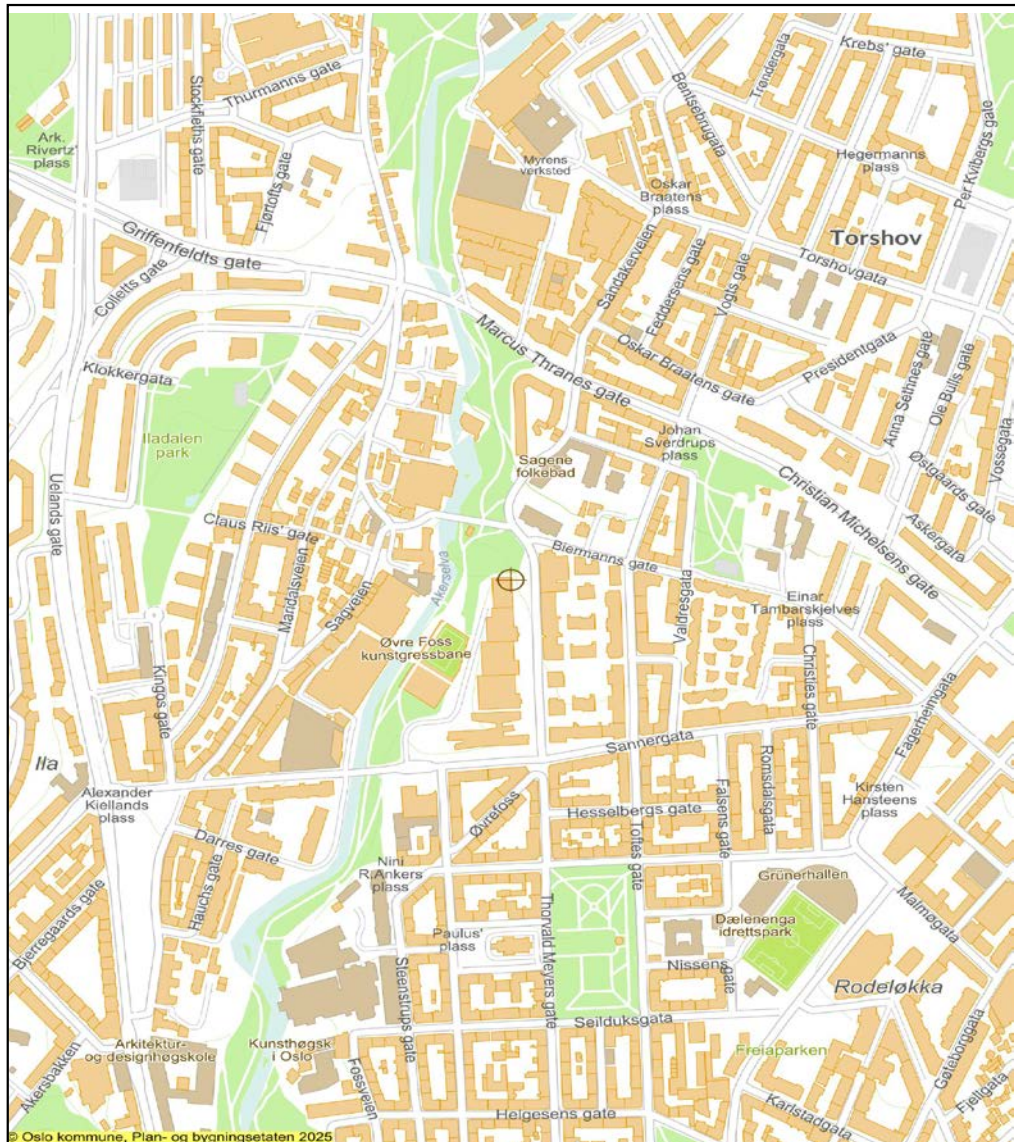
# Oversiktskart

Adr.: Thorvald Meyers gate 5

Bydel : SAGENE

Gnr bnr : 225 / 279

Skolekrets (2020/2021): Sagene



Dato: 11.05.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

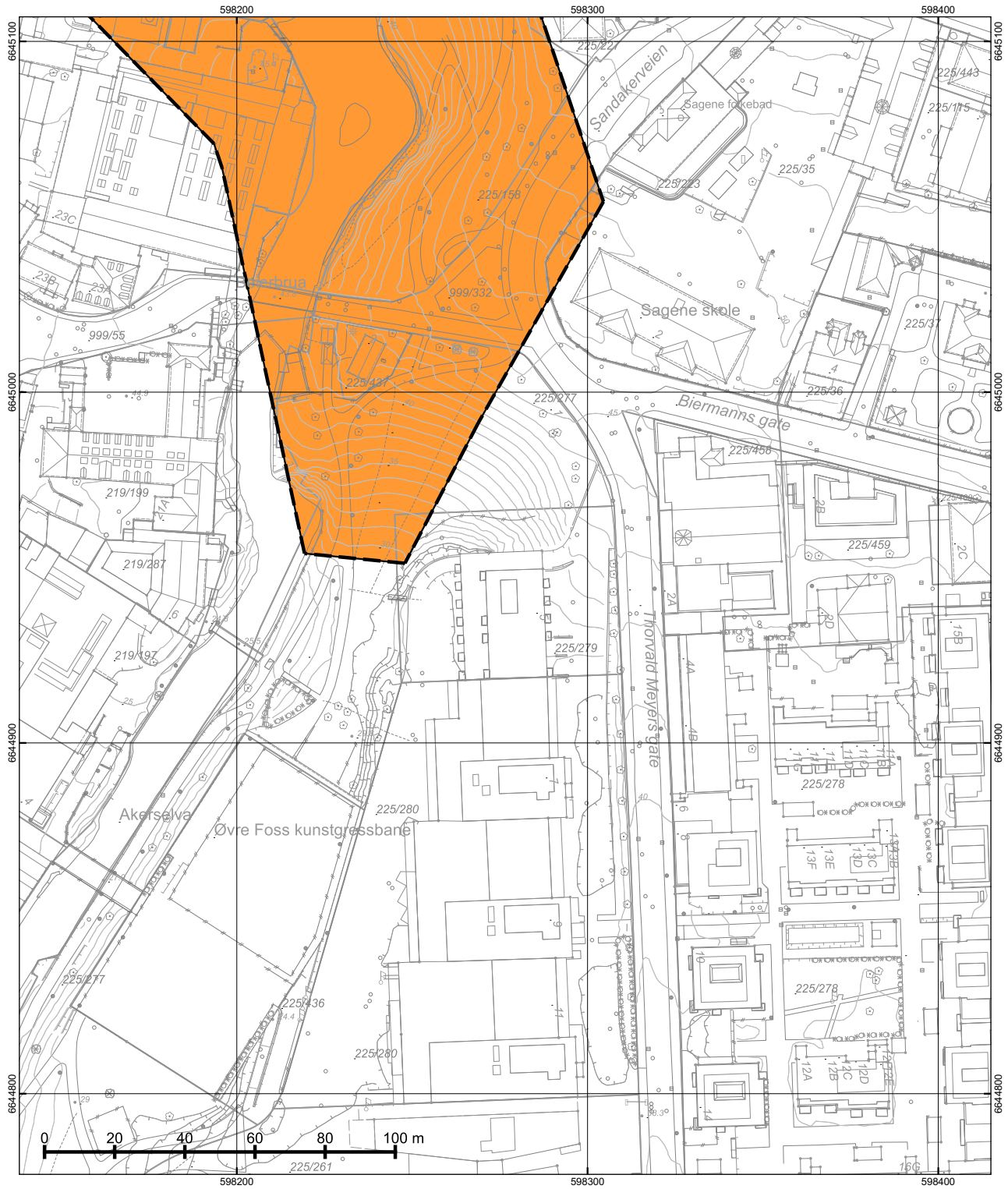
— T-bane

— Vei

■ Andre bygg


⊕ Adresse/eiendom

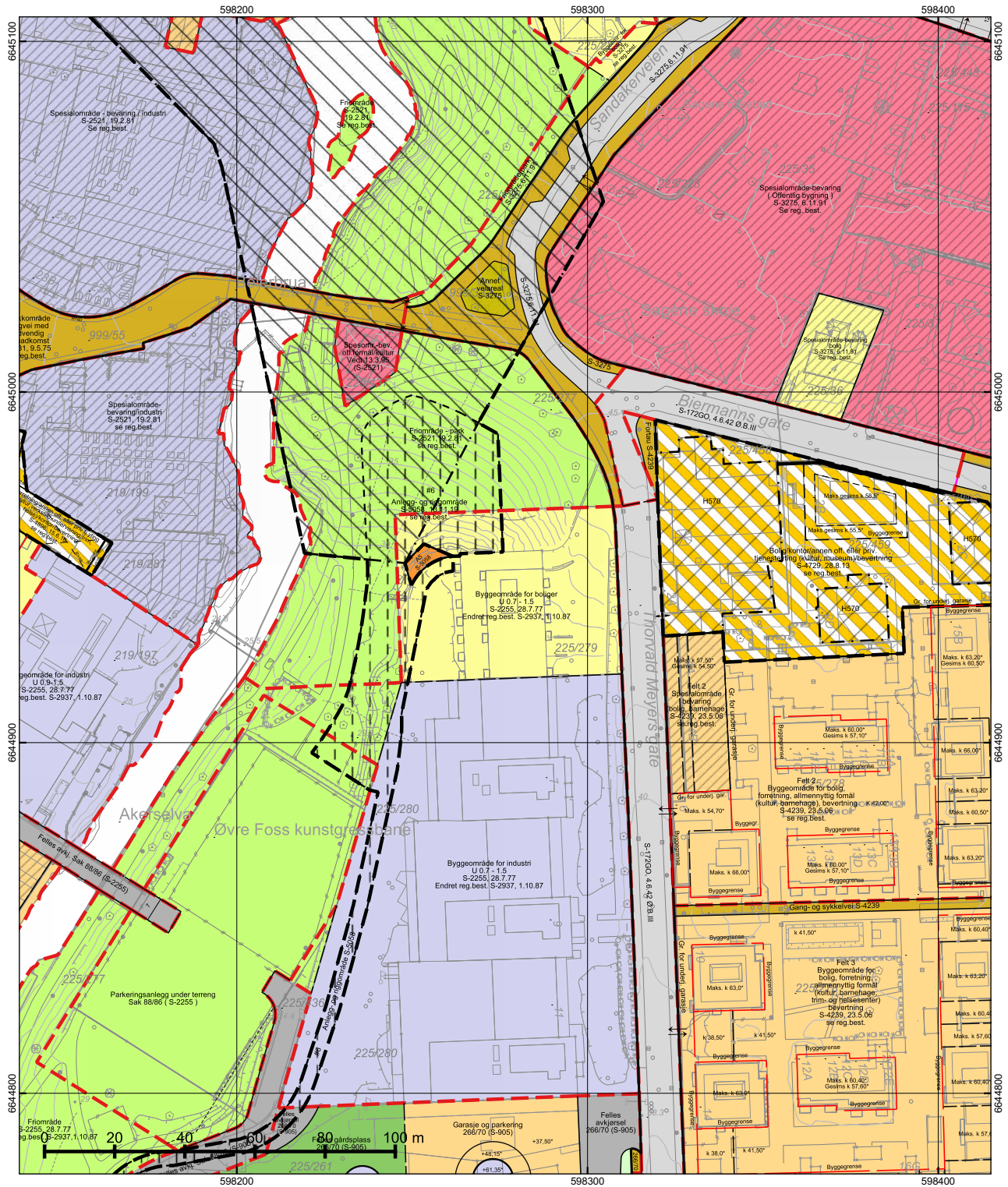




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 11.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengghydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 157661/ 86532578	Deres ref.:	
	Adresse: Thorvald Meyers gate 5	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 225/279			



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.05.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

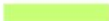







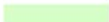




















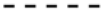

















Originalformat: A3

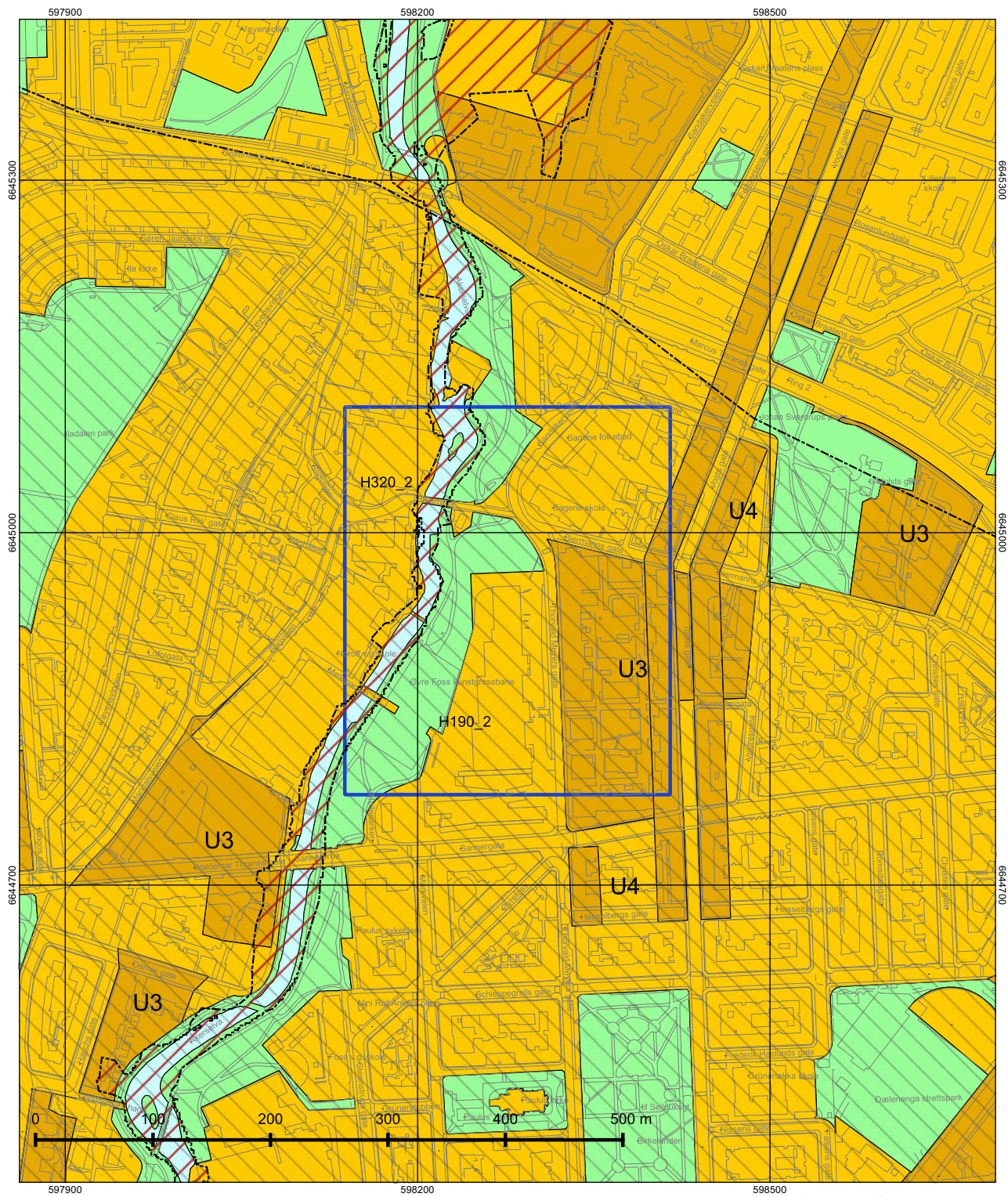
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 157661/ 86532578	Deres ref.:
Adresse: Thorvald Meyers gate 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/279	

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.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	74 - Felles gårds plass		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	78 - Forhage		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	142 - Forr./kontor/industri		
	144 - Forr./bolig		Inn-/utkjøring
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	663 - Spesialområde bevaring industri		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.05.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 157661/86532578  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	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



Regine Hodt  
THORVALD MEYERS GATE 5

Dato: 11.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86532578  
9197398

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 279

---

Vi viser til bestilling av 20260511 for THORVALD MEYERS GATE 5.

### **GNR. 225 BNR. 279**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.10.1960.

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

**3015 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



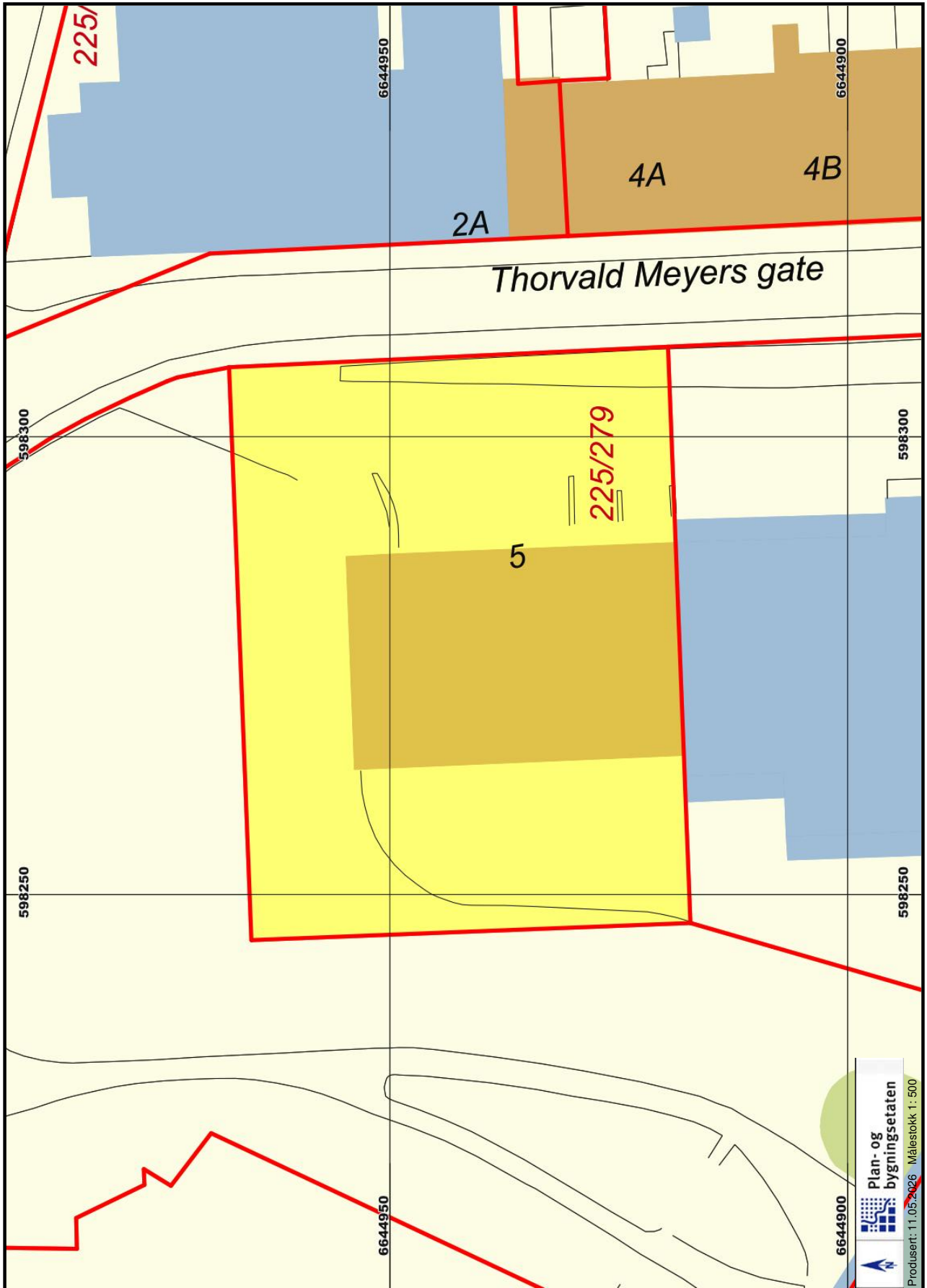
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](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: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





## S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

**Vedtaksdato:** 13.11.2019

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201708944](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

### Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

### Fellesbestemmelser

#### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

##### 1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvarens varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

##### 1.3 Miljøkvalitet

###### 1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

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

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerpning av grensene med 5 dB.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

## **1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

### **1.4.1 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttmurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

### **1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønstre skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drens vann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

#### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

#### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

## **Bestemmelser til arealformål**

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

### **2.1 Vertikalnivå 1**

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

#### **2.1.1.1 Arealbruk**

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

### **2.2 Vertikalnivå 2**

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

#### **2.2.1.1 Arealbruk**

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

#### **2.2.1.2 Utnyttelse**

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

#### **2.2.1.3 Plassering**

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

#### **2.2.1.4 Høyder**

##### **Felt A1**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

##### **Felt A2**

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

##### **Felt A3**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

##### **Felt A4**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

##### **Felt A5**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

### **2.2.1.5 Utforming**

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

### **2.2.1.6 Avkjørsel**

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

### **2.2.1.7 Parkering**

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

### **3.1 Vertikalnivå 1**

#### **3.1.1 Kjørevei, felt KV3**

##### **3.1.1.1 Arealbruk**

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

### **3.2 Vertikalnivå 2**

#### **3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f\_KV2**

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KVI skal utformes som avkjørsel.

Felt f\_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

### **3.3 Gang- og sykkelvei**

#### **3.3.1 Arealbruk**

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

#### **3.3.2 Utforming**

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

#### **3.3.3 Eierskap**

Gang- og sykkelvei er offentlig.

### **3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o\_VG1, o\_VG2, f\_VG3**

#### **3.4.1 Arealbruk**

I felt o\_VG1, o\_VG2 og f\_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

#### **3.4.2 Eierskap**

Felt o\_VG1 og o\_VG2 er offentlig. Felt f\_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

## **Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)**

### **4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)**

#### **4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner**

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

#### **4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190**

##### **4.2.1 Felt H190\_1**

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

#### 4.2.2 Felt H190\_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

#### 4.2.3 Felt H190\_3, H190\_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

### 4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

#### 4.3.1 Felt H370\_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

#### 4.3.2 Felt H370\_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 5 Bestemmelsesområde

#### 5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsoner som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm én meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

## **5.2 BG #7 (teknisk bygg)**

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m<sup>2</sup>. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

## **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

### **6 Før igangsetting (felt A1–A7)**

#### **6.1 Nødvendige støytiltak**

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

#### **6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase**

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

#### **6.3 Gangveier, lysløype og tursti**

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

### **7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)**

#### **7.1 Utomhusanlegg**

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

## **7.2 Husebybakken Skipark**

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

## **7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge**

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019



Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

### Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

### Fellesbestemmelser

#### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

##### 1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvarens varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

##### 1.3 Miljøkvalitet

###### 1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrige industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

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

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerpning av grensene med 5 dB.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

## **1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

### **1.4.1 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

### **1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tiliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

#### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

#### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

## **Bestemmelser til arealformål**

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

### **2.1 Vertikalnivå 1**

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

#### **2.1.1.1 Arealbruk**

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

### **2.2 Vertikalnivå 2**

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

#### **2.2.1.1 Arealbruk**

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

#### **2.2.1.2 Utnyttelse**

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

#### **2.2.1.3 Plassering**

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

#### **2.2.1.4 Høyder**

##### **Felt A1**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

##### **Felt A2**

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

##### **Felt A3**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

##### **Felt A4**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

##### **Felt A5**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

### **2.2.1.5 Utforming**

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

### **2.2.1.6 Avkjørsel**

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

### **2.2.1.7 Parkering**

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

### **3.1 Vertikalnivå 1**

#### **3.1.1 Kjørevei, felt KV3**

##### **3.1.1.1 Arealbruk**

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

### **3.2 Vertikalnivå 2**

#### **3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f\_KV2**

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f\_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

### **3.3 Gang- og sykkelvei**

#### **3.3.1 Arealbruk**

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

#### **3.3.2 Utforming**

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

#### **3.3.3 Eierskap**

Gang- og sykkelvei er offentlig.

### **3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o\_VG1, o\_VG2, f\_VG3**

#### **3.4.1 Arealbruk**

I felt o\_VG1, o\_VG2 og f\_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

#### **3.4.2 Eierskap**

Felt o\_VG1 og o\_VG2 er offentlig. Felt f\_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

## **Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)**

### **4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)**

#### **4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner**

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

#### **4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190**

##### **4.2.1 Felt H190\_1**

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

#### 4.2.2 Felt H190\_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

#### 4.2.3 Felt H190\_3, H190\_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

### 4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

**H370**

#### 4.3.1 Felt H370\_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

#### 4.3.2 Felt H370\_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 5 Bestemmelsesområde

#### 5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm én meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

## **5.2 BG #7 (teknisk bygg)**

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m<sup>2</sup>. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

## **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

### **6 Før igangsetting (felt A1–A7)**

#### **6.1 Nødvendige støytiltak**

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

#### **6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase**

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

#### **6.3 Gangveier, lysløype og tursti**

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

### **7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)**

#### **7.1 Utomhusanlegg**

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

## **7.2 Husebybakken Skipark**

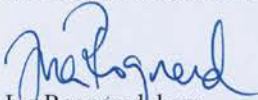
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

## **7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge**

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019



Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

### Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

### Fellesbestemmelser

#### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

##### 1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvarens varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

##### 1.3 Miljøkvalitet

###### 1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrige industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

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

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbotende tiltak.

## **1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

### **1.4.1 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttmurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

### **1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drens vann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilleggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

#### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

#### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

## **Bestemmelser til arealformål**

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

### **2.1 Vertikalnivå 1**

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

#### **2.1.1.1 Arealbruk**

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

### **2.2 Vertikalnivå 2**

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

#### **2.2.1.1 Arealbruk**

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

#### **2.2.1.2 Utnyttelse**

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

#### **2.2.1.3 Plassering**

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

#### **2.2.1.4 Høyder**

##### **Felt A1**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

##### **Felt A2**

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

##### **Felt A3**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

##### **Felt A4**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

##### **Felt A5**

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

### **2.2.1.5 Utforming**

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

### **2.2.1.6 Avkjørsel**

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

### **2.2.1.7 Parkering**

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

### **3.1 Vertikalnivå 1**

#### **3.1.1 Kjørevei, felt KV3**

##### **3.1.1.1 Arealbruk**

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

### **3.2 Vertikalnivå 2**

#### **3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f\_KV2**

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f\_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

### **3.3 Gang- og sykkelvei**

#### **3.3.1 Arealbruk**

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

#### **3.3.2 Utforming**

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

#### **3.3.3 Eierskap**

Gang- og sykkelvei er offentlig.

### **3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o\_VG1, o\_VG2, f\_VG3**

#### **3.4.1 Arealbruk**

I felt o\_VG1, o\_VG2 og f\_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

#### **3.4.2 Eierskap**

Felt o\_VG1 og o\_VG2 er offentlig. Felt f\_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

## **Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)**

### **4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)**

#### **4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner**

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

#### **4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190**

##### **4.2.1 Felt H190\_1**

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

#### 4.2.2 Felt H190\_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

#### 4.2.3 Felt H190\_3, H190\_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

### 4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

#### 4.3.1 Felt H370\_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

#### 4.3.2 Felt H370\_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 5 Bestemmelsesområde

#### 5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm én meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

## **5.2 BG #7 (teknisk bygg)**

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m<sup>2</sup>. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

## **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

### **6 Før igangsetting (felt A1–A7)**

#### **6.1 Nødvendige støytiltak**

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

#### **6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase**

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

#### **6.3 Gangveier, lysløype og tursti**

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

### **7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)**

#### **7.1 Utomhusanlegg**

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

## **7.2 Husebybakken Skipark**

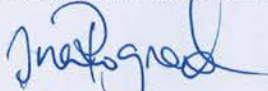
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

## **7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge**

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019



Ina Rognerud, bem.



## KDP-4

Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

**Vedtaksdato:** 28.11.1990

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198805910](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

## INNHOOLD

## SIDE

### BAKGRUNNSMATERIALE

- \* Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
- \* Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
- \* Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
- \* Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

### KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av

- mål for utviklingen i området
- arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



## FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988. Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune. Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.

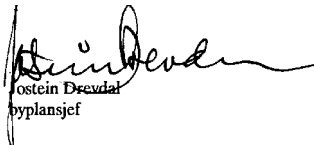
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.

Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset. Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.



Østeinn Drevdal  
byplansjef

## MÅL



### AKERSELVA SOM BYPARK

**Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.**

**Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.**

**Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.**

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens bolig-tall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

## BESTEMMELSER

**Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:**

**Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som regulerings-sak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som regulerings-sak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som regulerings-sak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.**

**Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.**

**Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.**

**Utfylling i elva tillates ikke.**

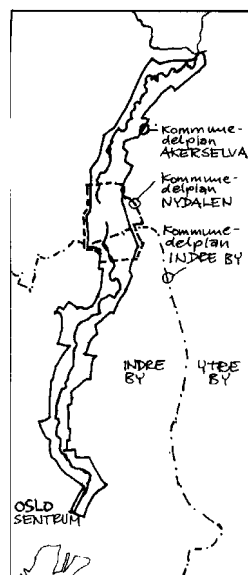
**For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelsesplan før videre utbygging kan skje:**

- Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)
- Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)

**Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.**

**Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.**

**I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.**



**Figur 1 :**

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til

- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

## RETNINGSLINJER

**Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:**

### **Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås**

Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjonsarealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

### **Publikumsaktiviteter bør vende mot parken**

Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

### **Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken**

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

#### **I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.**

I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.

Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelsesstruktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom innlemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

#### **Ny bebyggelse må underbygge områdevis hovedpreg.**

Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevis hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

**Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging.** Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

#### **Overgangene bør markeres arkitektonisk**

Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

#### **Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.**

Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

#### **Bebyggelsen bør være ledesnor**

På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

**Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet**

Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.

Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

**Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås**

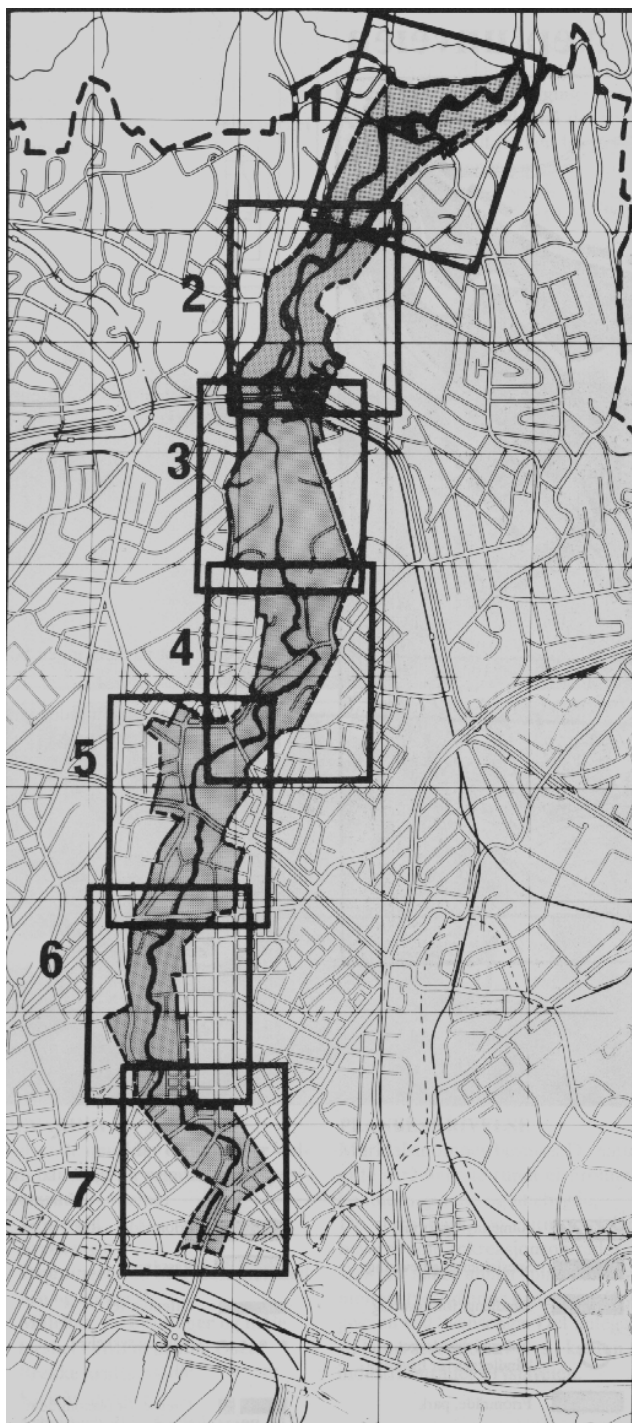
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

**Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.**

Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

## DELOMRÅDENE



1. Maridalsvannet - Neptunveien

2. Neptunveien - Nydalsbrua

3. Nydalsbrua - Badebakken

4. Badebakken - Bentsebrua

5. Bentsebrua - Sannerbrua

6. Sannerbrua - Grünerbrua

7. Grünerbrua - Vaterland

***Planområdet inndelt i delområder***

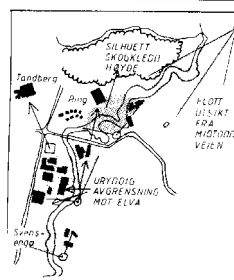
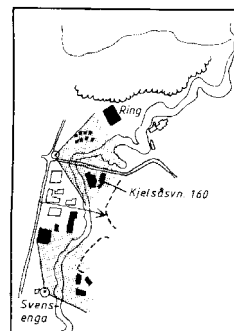
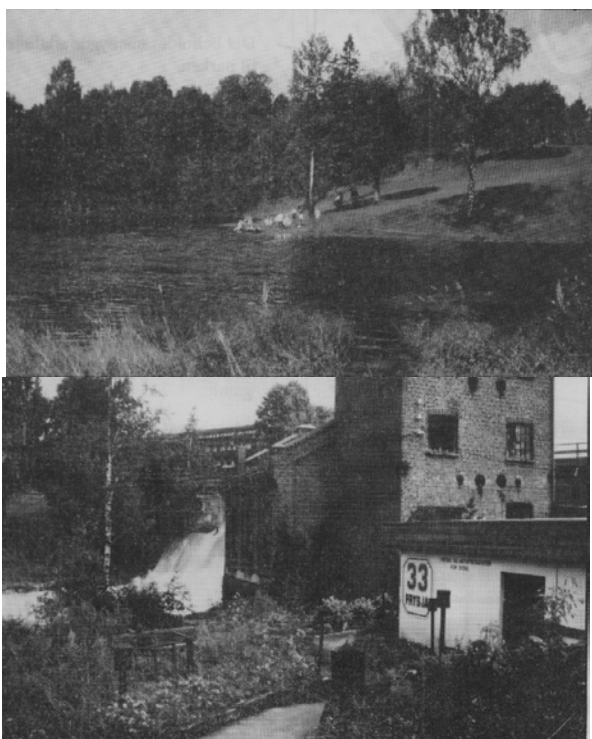


### BESTEMMELSER

I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

### RETNINGSLINJER

Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensning mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.



Viktige utsyn og

### BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Grønvold
- Svensenga
- Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk
- Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.
- Brekke kraftstasjon
- Kjelsås stasjon
- Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143

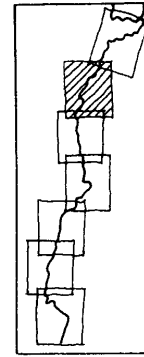
**PLANBESKRIVELSE**

Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien. Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingsammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.

## DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.



Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.

### TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Frionråde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei Sti
			Frionråde, park		Grense for planområdet

## BESTEMMELSER

**Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.**

## RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuetvirkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

## BEVARING

**Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:**

- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

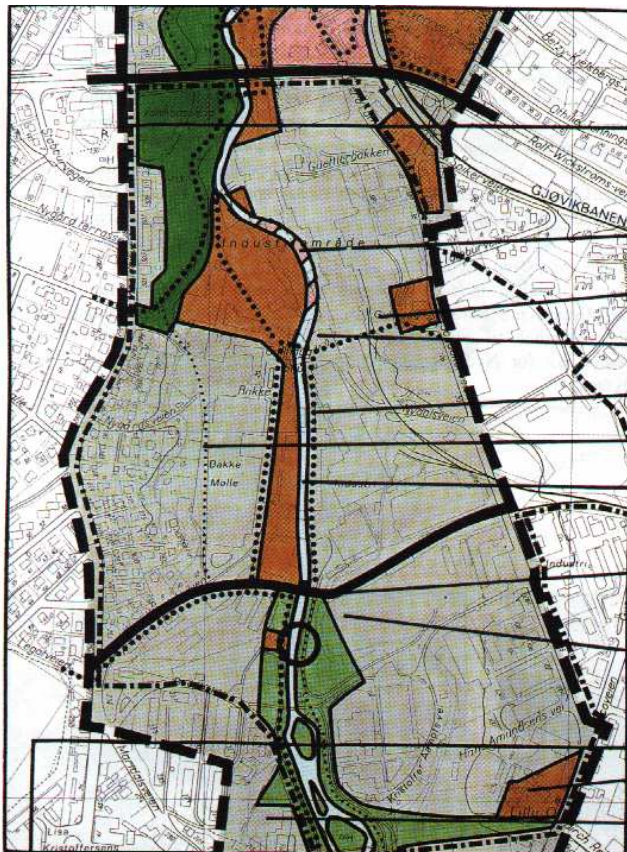
## BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET

Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.

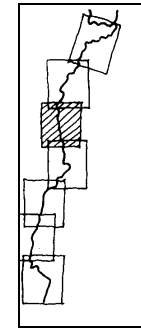
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.

Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.

## DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Vedtatt arealbruk.



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?

### TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlengt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet



## BESTEMMELSER

**Se også kommunedelplan for Nydalen.**

**Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.**

**Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.**

## RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.



**BEVARING**

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.
- Valseverkets fasade mot elva
- Ellendalen Spinneri
- Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam
- Gullhaug arbeiderbolig
- Området rundt "Kronborg"
- Lillo gård

**BAKGRUNN FOR VEDTAKET**

Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.

Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.

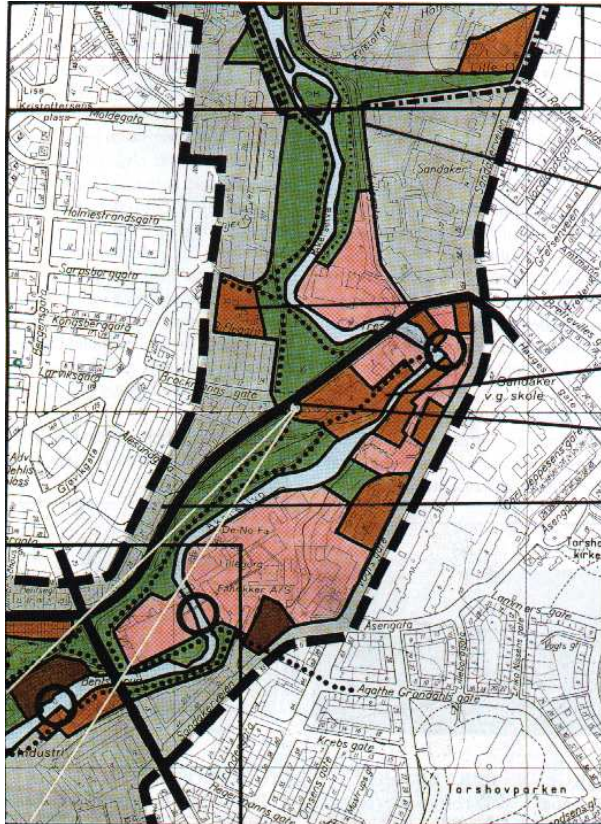
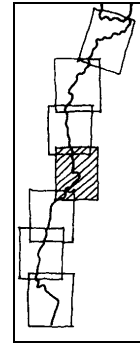
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

**BYGGEPROSJEKTER**

Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.

I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m<sup>2</sup> mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m<sup>2</sup> ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.

## DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua



Vedtatt arealbruk.

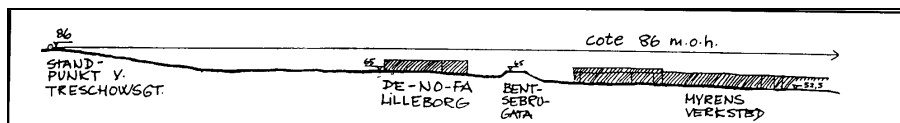
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byegg bevarer. Treplanting i eller langs Treschows gate.



## TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Frilandsområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Frilandsområde, park		Sti
					Grense for planområdet

## BESTEMMELSER

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehøyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

## RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsefossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsefossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.



## BEVARING

**Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:**

- **Riflegata 13**
- **Bjølsen Valsemølle**
- **Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate**
- **Sagene brannstasjon med mannskapsbolig**
- **De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:**  
**Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.**

**BAKGRUNN FOR VEDTAKET**

Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.

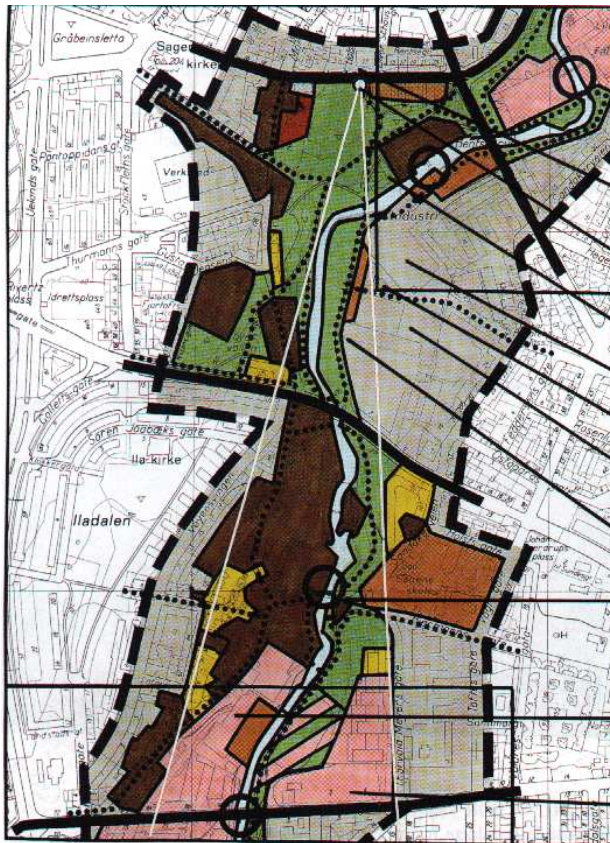
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.

Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemøllens område på østre side av elva.

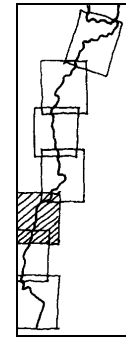
**BYGGEPROSJEKTER**

Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribebbyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.

## DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk.



Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.
















Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

### TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Frimeråde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Frimeråde, park		Sti
					Grense for planområdet



## BESTEMMELSER

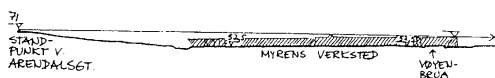
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

## RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.



## BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- **Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.**
- **Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.**
- **Sagveien 11**
- **Sannerbrua**
- **Arbeiderboliger v. Arendalsgt.**

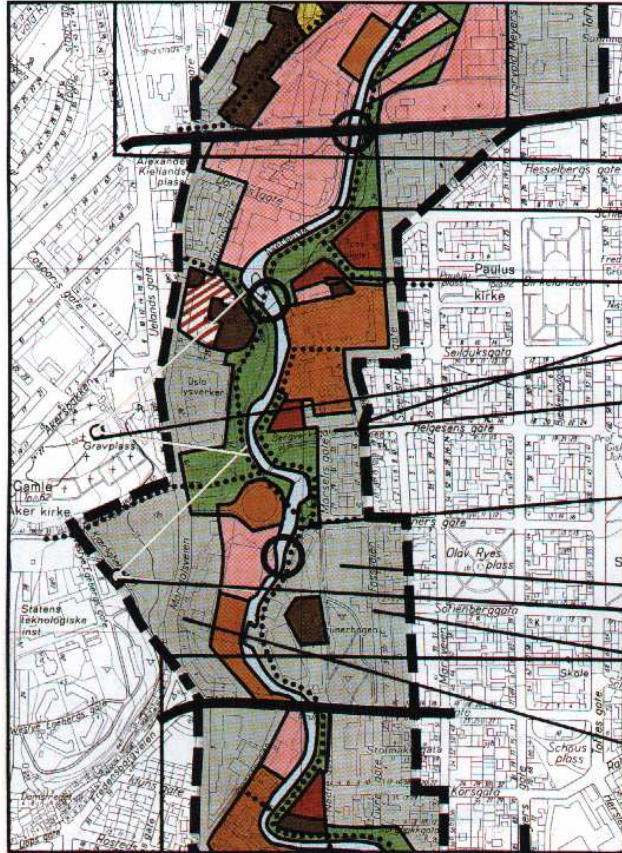
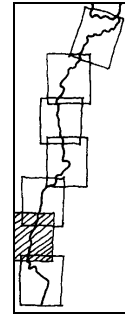
**BAKGRUNN FOR VEDTAKET**

Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

**BYGGEPROSJEKTER**

Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.

## DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

Høyden holdes nede.  
Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

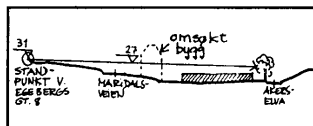
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende bygning fjernes.

Standpunkt for fri sikt til Telthusbakken og Gamle Aker kirke.  
Ingen bebyggelse.
















Kornsiloen bør bevares.  
Standpunkt Egebergs gt. 8 / Kjærlighetsstien.

Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.



## TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Friområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Friområde, park		Sti
					Grense for planområdet

## BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

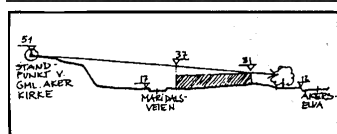
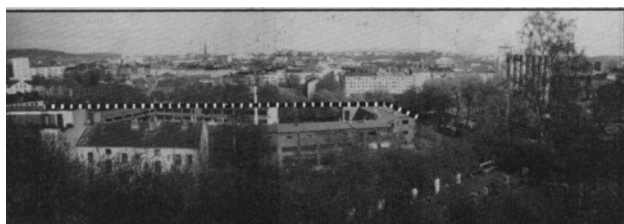
## RETNINGSLINJER

Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



**BEVARING**

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Foss skole
- Christiania Seildugsfabrik
- Aamot bru
- Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset
- Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet

**BAKGRUNN FOR VEDTAKET**

Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.

Det er vist følgende turveitvidelser:

- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

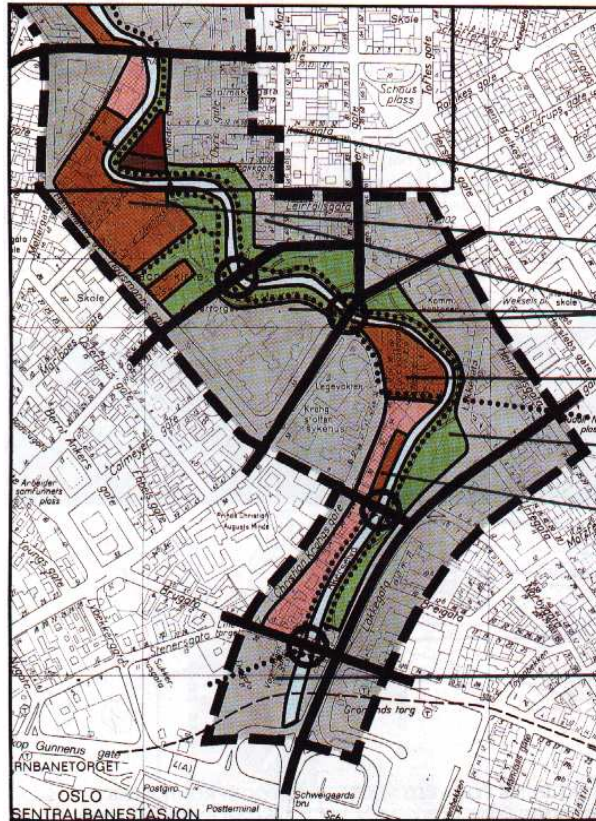
**BYGGEPROSJEKTER**

Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

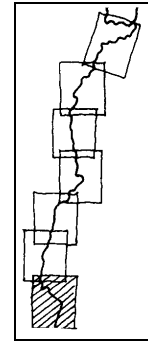
Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.

Særlig attraktive vegger nedenfor Aamot bru er Seildugsfabrikken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.

## DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Vedtatt arealbruk.



Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

Veggen i Elverrommet strammes opp.
















Den gamle gate- og bebyggelsesstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjerms.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.

### TEGNFORKLARING

 Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	 Allmennyttig formål	 Friområde, natur
 Boliger	 Spesialområde bevaring	 Vassdrag
 Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)	 Båndlangt for bevaring	 Offentlig vei
 Offentlig bygning	 Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	 Gang- og sykkelvei
	 Friområde, park	 Sti
		 Grense for planområdet

## BESTEMMELSER

**Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.**

## RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på vegg. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



**BEVARING**

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Elvebakkene og Brenneriveien
- Ankerbrua
- Nybrua
- Slåmotgangen/Vaskegangene
- Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.
- Jacob kirke

**PLANBESKRIVELSE**

Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.

Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.

Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

**BYSTYRETS VEDTAK**

**Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.**

**Bystyret gjorde følgende vedtak:**

«

- 1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.**
- 2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:**
  - a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.**
  - b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.**

- c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.
- d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.
- e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.

**3. På arealkartet gjøres følgende endringer.**

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

**BYSTYRET 28.11.90**

## PLANENS RETTSVIRKNING

### AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en "buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.

I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

### FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.

Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen for Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.

**Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.**

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

### FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

**Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.**

**Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.**

**Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.**

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.

De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90. Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.

Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

<b>SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER</b>					
B - Bestemmelse, rettslig bindende					
R - Retningslinje, veiledende					
	Spørsmål merket : B <u>må</u> besvares med JA	Ikke aktu-ell	Ja	Nei	Merknad
	Spørsmål merket : R bør besvares med JA				
B	<b>PLANKRAV</b> Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?				
R	<b>FUNKSJONER</b> Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	<b>UTFORMING</b> Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	<b>DELOMRÅDET</b> Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

### VIDERE ARBEID

- \* Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.
- \* For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

**Delområde 1:** - Kjelsås stasjon  
- Kjelsåsvn. 143

**Delområde 2:** - Nydalen Compagnie  
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

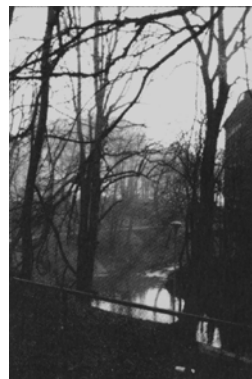
**Delområde 3:** - Kraftstasjon ved Bjørsheim  
- Gullhaug arbeiderbolig  
- Kronborg

**Delområde 4:** - Bjølsen Valsemølle  
- Sagene brannstasjon  
- De-No-Fa  
samt div. anlegg i elveløpet.

**Delområde 5:** - Myren verksted  
- Sannerbrua

**Delområde 6:** - Aamot bru  
- Oslo gassverk  
- Vulkan

- Delområde 7: - Elvebakkene**
- Ankerbrua
  - Nybrua
  - Hausmanns bro
  - Vaterlands bro
  - Slåmotgangen/Vaskegangene





Oslo

## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

# Nabolagsprofil

Thorvald Meyers gate 5 - Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.2 km

## Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min 1.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

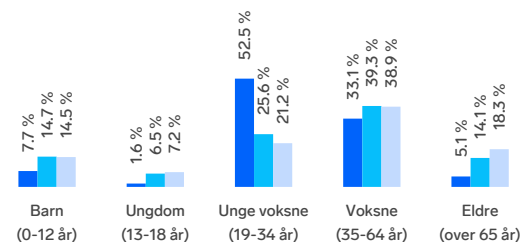
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Meny Ringnes Park	4 min
Joker Toftes Gate Søndagsåpent	5 min 0.4 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

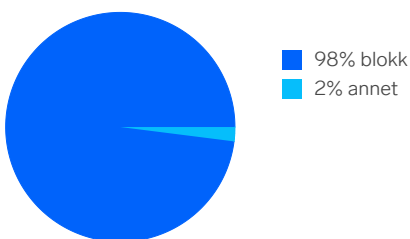
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Sagene skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill, squash 0.2 km
-  Øvre Foss kunstgressbane 4 min   
Fotball 0.3 km
-  SATS Ringnes Park 3 min 
-  Sagene Squash Senter 3 min 

## Boligmasse





«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

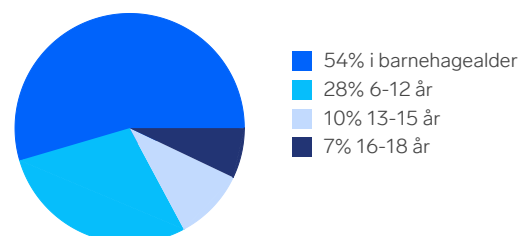
Sitat fra en lokalkjent



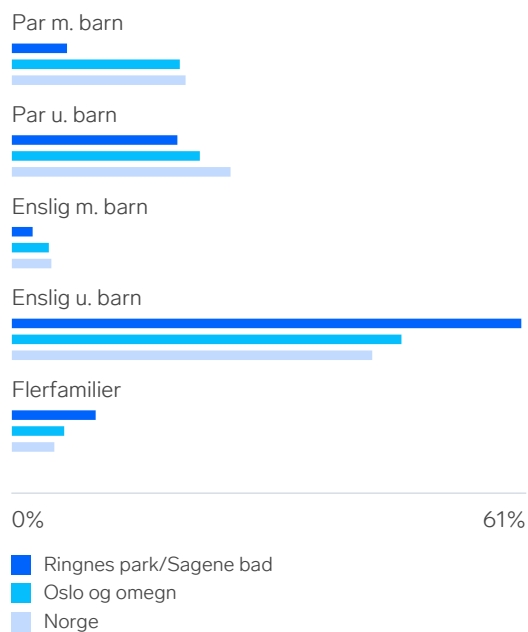
## Varer/Tjenester

-  Kiellands Hus 8 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

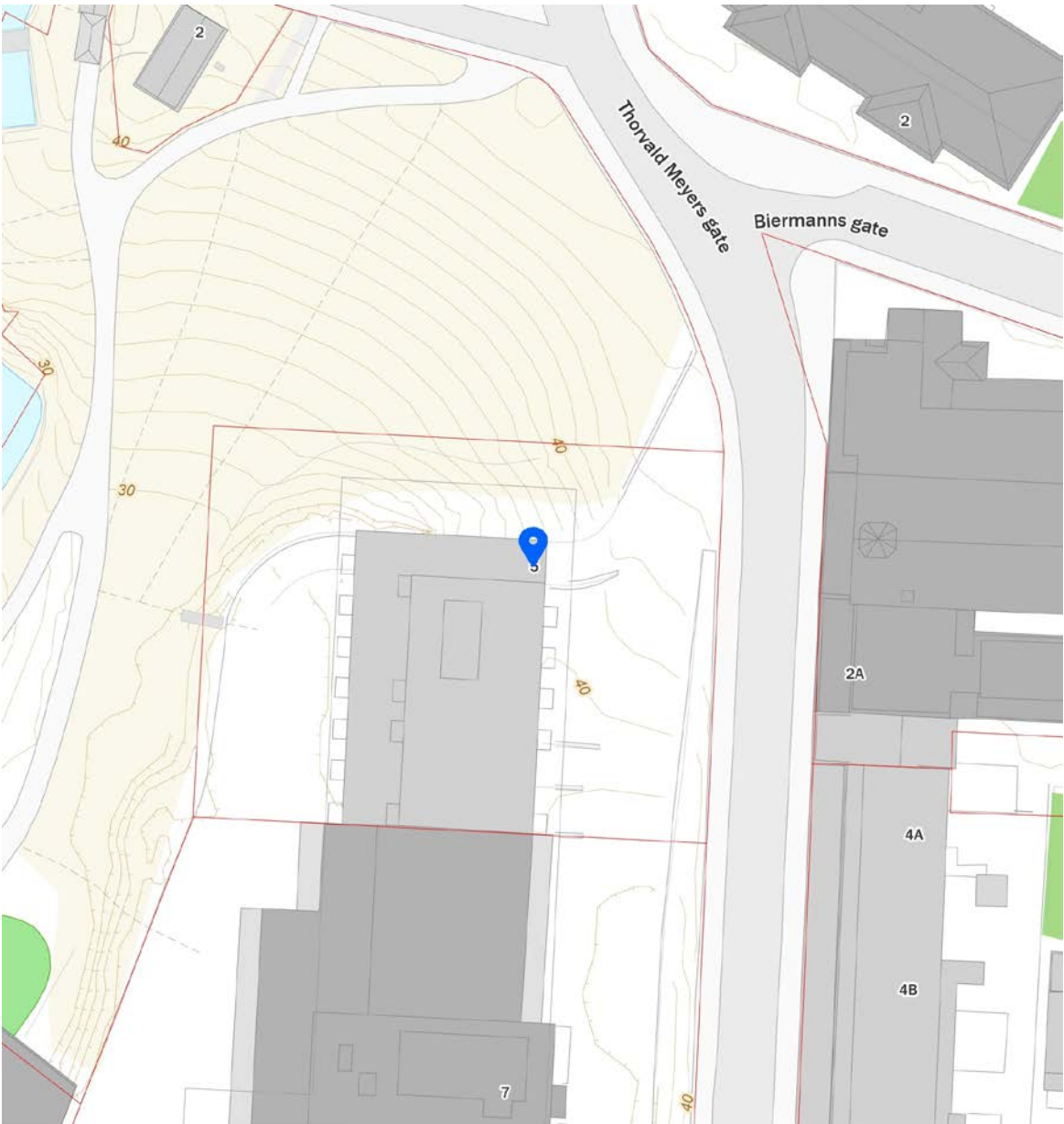
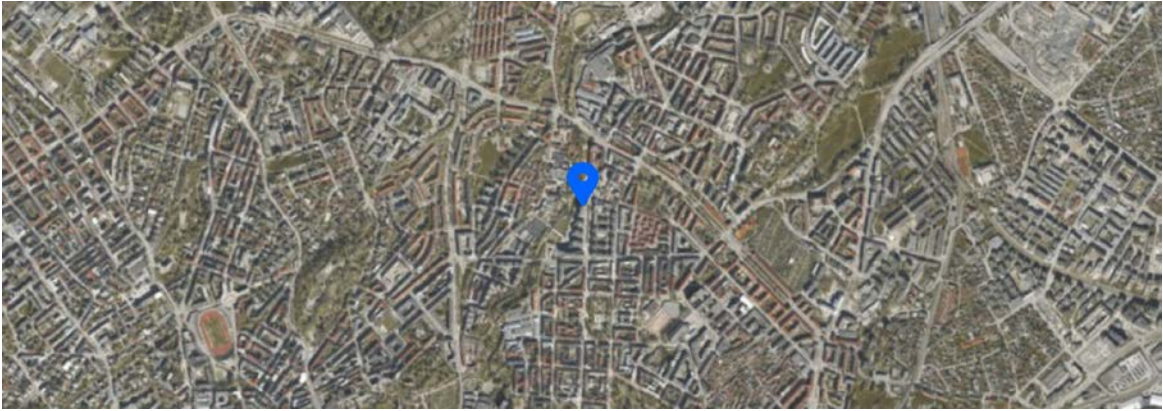


## Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



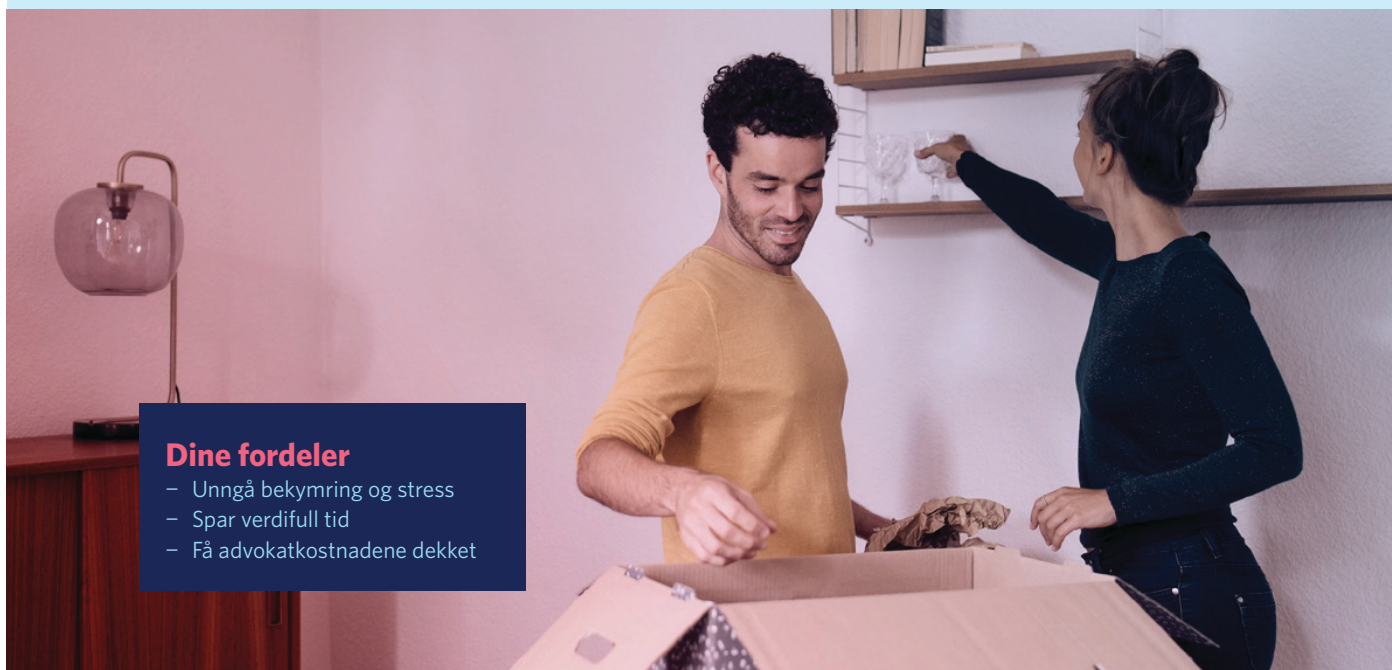
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikringsselskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt  
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no  
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# Budskjema



Regine Hodt  
regine.hodt@emera.no  
452 05 154

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING